

# ОТЧЕТ

№ 26/06-1-1/016 от 23 августа 2016 года

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенных по адресу: 188640, Ленинградская область, г.Всеволожск, Колтушское шоссе д.298.



г. Всеволожск / г. Москва, 2016 год.

# ОТЧЕТ

№ 26/06-1/016 от 23 августа 2016 года

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенных по адресу: 188640, Ленинградская область, г.Всеволожск, Колтушское шоссе д.298.**

Дата проведения оценки – оценка проведена по состоянию на 26 июня 2016 года

Дата составления отчета – 23 августа 2016 года

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000, дата присвоения ОГРН: 17.03.2003 года, юридический адрес (место расположение): 188517, область Ленинградская, район Ломоносовский, деревня Лаголово, улица Советская), в лице конкурсного управляющего Бондарева Владимира Александровича (ИНН 344200592299, СНИЛС 025-036-650-17), члена саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ОГРН СРО 1037705027249, ИНН СРО 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 29, стр. 8), действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04 февраля 2016 года по Делу № А56-85043/2014.

Оценщик - Независимый оценщик, Казанов Андрей Григорьевич, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 607.

**г. Всеволожск / г. Москва, 2016 год.**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	стр.	4
ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	стр.	9
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	9
1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	18
1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	19
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	20
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	21
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	21
ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	25
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	25
2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	25
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	26
ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	27
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	28
3.2. ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ	стр.	40
3.3. ОБРЕМЕНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ	стр.	41
3.4. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО – ТЕХНИЧЕСКАЯ. МЕТОДИЧЕСКАЯ И ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	44
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	стр.	45
ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	стр.	48
4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ	стр.	48
4.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	стр.	56
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	стр.	61
4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	стр.	63
ГЛАВА № 5. ОБЗОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.	стр.	66
ГЛАВА № 7. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	87
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	88
ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	89
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.	стр.	90
ПРИЛОЖЕНИЯ № 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ	стр.	91
ПРИЛОЖЕНИЯ № 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	стр.	92
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4	стр.	93
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ		

Конкурсному управляющему ООО «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000, дата присвоения ОГРН: 17.03.2003 года, юридический адрес (место расположение): 188517, область Ленинградская, район Ломоносовский, деревня Лаголово, улица Советская) Бондареву Владимиру Александровичу (ИНН 344200592299, СНИЛС 025-036-650-17), члену саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ОГРН СРО 1037705027249, ИНН СРО 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 29, стр. 8), действующему на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04 февраля 2016 года по Делу № А56-85043/2014.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

#### **Уважаемый Бондарев Владимир Александрович!**

**В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости** объекта оценки, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

#### **Правовая база оценки.**

**В соответствии** с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, статья 130 «Оценка имущества должника», арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков и производит оплату их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов или комитетом кредиторов. Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.

**В соответствии** с Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-Ф «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статьи 110, 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» внесены существенные изменения, а именно: в соответствии с изменениями, внесенными в закон от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-Ф «О внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации», начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с **учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика** (п. 6 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Статьей 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества, однако Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки, отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.

#### **Основание проведения оценки:**

**Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04 февраля 2016 года по Делу № А56-85043/2014** Общество с ограниченной ответственностью «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000, дата присвоения ОГРН: 17.03.2003 года, юридический адрес (место расположение): 188517, область Ленинградская, район Ломоносовский, деревня Лаголово, улица Советская), признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим утвержден Бондарев Владимир Александрович (ИНН 552210471990, СНИЛС 069-407-682-98), член саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ОГРН СРО 1037705027249, ИНН СРО 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 29, стр. 8).

Хозяйственная деятельность Общества с ограниченной ответственностью «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000, дата присвоения ОГРН: 17.03.2003 года, юридический адрес (место расположение): 188517, область Ленинградская, район Ломоносовский, деревня Лаголово, улица Советская), прекращена.

#### **Объект оценки.**

**Объект оценки** представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенные по адресу: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298.

#### **Идентификация объекта оценки**

**Идентификационные данные** с указанием площади, точного места расположения и кадастрового номера (то есть признаков, позволяющих точно идентифицировать данный объект оценки), приведен в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
---	---

1	Часть Здания 1-этажное 947,8 кв. м. кадастр.№47-47-12/057/2001-174, помещения №№1-5,8,9,11,12,21,22,26,27, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
2	Часть Здания административно-бытового корпуса 52,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-409, помещения №№18,19,20,23,24,25, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
3	Часть здания 1-этажное 41,0 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-408, помещения № 13,14,15,16,17 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
4	Часть здания административно-бытового корпуса 41,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-407, помещения № 6,7,10 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
5	Часть здания административно-бытового корпуса- 142,0 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-135, помещения 2 этажа № 1, 2, 3,4,5,6,7 ,8,9,10,11,31,32, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
6	Часть здания административно-бытового. Корпуса- 157,7 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-136, помещения 2 этажа № 12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,28,29,30, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .

#### Дата оценки

Дата проведения оценки - оценка произведена 26 июня 2016 года, в период с 26 июня 2016 года по 23 августа 2016 года.

Отчет подготовлен - 23 августа 2016 года.

#### Информация об оценщиках, подписавших отчет, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У

- Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;
- Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607,
- право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,
- за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.

#### Вид определяемой стоимости.

**В процессе оценки** была определена рыночная стоимость.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

В соответствии со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

В процессе оценки была определена рыночная стоимость имущества ООО «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000).

## НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

## Полученные результаты, итоги и выводы

**Проведенные исследования** позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 26 июня 2016 года, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений:

<b>Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенных по адресу: 188640, Ленинград.обл., г.Всеволожск, Колтушское шоссе д.298, с учетом корректировок (без учета НДС)</b>	<b>30 063 845,00 рублей</b> <b>(Тридцать миллионов шестьдесят три тысячи восемьсот сорок пять) рублей</b>
---	--

Детализация величин рыночной стоимости, каждого из объектов приводится в таблице

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости (без учета НДС), выраженная в рублях
1.	Часть Здания 1-этажное 947,8 кв. м. кадастр.№47-47-12/057/2001-174, помещения №№1-5,8,9,11,12,21,22,26,27, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<b>20 610 859,00 рублей</b>
2.	Часть Здания административно-бытового корпуса 52,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-409, помещения №№18,19,20,23,24,25, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<b>1 141 665,00 рублей</b>
3.	Часть здания 1-этажное 41,0 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-408, помещения № 13,14,15,16,17 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298	<b>891 586,00 рублей</b>
4.	Часть здания административно-бытового корпуса 41,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-407, помещения № 6,7,10 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298	<b>902 459,00 рублей</b>
5.	Часть здания административно-бытового корпуса- 142,0 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-135, помещения 2 этажа № 1, 2, 3,4,5,6,7 ,8,9,10,11,31,32, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<b>3 087 932,00 рублей</b>
6.	Часть здания административно-бытового. Корпуса- 157,7 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-136, помещения 2 этажа № 12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,28,29,30, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<b>3 429 344,00 рублей</b>

<p>Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенных по адресу: 188640, Ленинград.обл., г.Всеволожск, Колтушское шоссе д.298, с учетом корректировок (без учета НДС)</p>	<p>30 063 845,00 рублей (Тридцать миллионов шестьдесят три тысячи восемьсот сорок пять) рублей</p>
---	--

**Отдельные части** и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Источники информации** и методики расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

**Настоящая оценка** проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1
- Федеральных стандартов оценки (ФСО), а именно:
  - Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
  - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
  - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
  - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611

**Если у Вас возникнут** какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

**С уважением,**

Оценщик, подписавший  
настоящий отчет



Казанов Андрей  
Григорьевич

23 августа 2016 года.



# ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со стандартом оценки: «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», часть III. Требования к содержанию отчета об оценке

<b>1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
<b>Объект оценки</b>	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенные по адресу: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298, в составе:
<b>Состав объекта оценки</b>	
<b>№</b>	<b>Наименование и идентификация объекта оценки</b>
1.	Часть Здания 1-этажное 947,8 кв. м. кадастр.№47-47-12/057/2001-174, помещения №№1-5,8,9,11,12,21,22,26,27, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
2.	Часть Здания административно-бытового корпуса 52,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-409, помещения №№18,19,20,23,24,25, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
3.	Часть здания 1-этажное 41,0 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-408, помещения № 13,14,15,16,17 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
4.	Часть здания административно-бытового корпуса 41,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-407, помещения № 6,7,10 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
5.	Часть здания административно-бытового корпуса- 142,0 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-135, помещения 2 этажа № 1, 2, 3,4,5,6,7 ,8,9,10,11,31,32, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
6.	Часть здания административно-бытового. Корпуса- 157,7 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-136, помещения 2 этажа № 12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,28,29,30, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
<b>Адрес (местонахождение) объекта оценки</b>	188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
<b>Оцениваемые права</b>	Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
<b>Собственник</b>	Общество с ограниченной ответственностью «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000, дата присвоения ОГРН: 17.03.2003 года, юридический адрес (место расположение): 188517, область Ленинградская, район Ломоносовский, деревня Лаголово, улица Советская)

### 1.1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенные по адресу: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298, в составе:
<b>Состав объекта оценки</b>	
<b>№</b>	<b>Наименование и идентификация объекта оценки</b>
1.	Часть Здания 1-этажное 947,8 кв. м. кадастр.№47-47-12/057/2001-174, помещения №№1-5,8,9,11,12,21,22,26,27, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
2.	Часть Здания административно-бытового корпуса 52,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-409, помещения №№18,19,20,23,24,25, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
3.	Часть здания 1-этажное 41,0 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-408, помещения № 13,14,15,16,17 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
4.	Часть здания административно-бытового корпуса 41,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-407, помещения № 6,7,10 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
5.	Часть здания административно-бытового корпуса- 142,0 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-135, помещения 2 этажа № 1, 2, 3,4,5,6,7 ,8,9,10,11,31,32, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
6.	Часть здания административно-бытового. Корпуса- 157,7 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-136, помещения 2 этажа № 12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,28,29,30, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
<b>Адрес (местонахождение) объекта оценки</b>	188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
<b>Оцениваемые права</b>	Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
<b>Собственник</b>	Общество с ограниченной ответственностью «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000, дата присвоения ОГРН: 17.03.2003 года, юридический адрес (место расположение): 188517, область Ленинградская, район Ломоносовский, деревня Лаголово, улица Советская)
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и</li> </ul>

	<p>действуют в своих интересах;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Цель оценки согласно ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости "</b>	<p>Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.</p> <p>Определение рыночной стоимости объекта оценки в том числе при совершении сделок купли-продажи.</p>
<b>Возможное использование результатов оценки</b>	<p>Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.</p> <p>Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях</p>
<b>Задачи оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• идентификация объекта оценки;</li> <li>• установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;</li> <li>• анализ рынка, к которому относится объект оценки;</li> <li>• выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;</li> <li>• обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> </ul>
<b>Форма представления результатов оценки</b>	<p>Полный развернутый Отчет об оценке в письменной форме на русском языке</p>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.</li> <li>• Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.</li> <li>• В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от</li> </ul>

руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщик считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

- Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
- При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.
- От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
- Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
- Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.

- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)

- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков).

- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной **и рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

- Статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено обязательное привлечение независимого оценщика при определении

	<p>цены имущества должника (обязательное проведение оценки), однако Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки, то есть отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования. Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
<b>Основание оценки</b>	Договор № 26/06-1/016 от 26 июня 2016 года
<b>Дата оценки (дата проведения оценки)</b>	Оценка произведена по состоянию на 26 июня 2016 года.
<b>График проведения оценки</b>	с 26 июня 2016 года 23 августа 2016 года
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	23 августа 2016 года
<b>Документальная база оценки</b>	Предоставление оценщику документальной базы оформляется соответствующим Актом передачи документов.
<b>Предоставление результатов оценки</b>	Результаты оценки предоставляются Заказчику в форме полного повествовательного Отчета об оценке в 2-х экземплярах, а также в электронной форме.
<b>Допущения и ограничения при проведении оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.</li> <li>• Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.</li> <li>• В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследований рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщик считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.</li> <li>• Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.</li> <li>• При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.</li> <li>• От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</li> <li>• Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально</li> </ul>

	<p>в Отчете.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.</li> <li>• От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.</li> <li>• Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.</li> <li>• Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.</li> <li>• В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.</li> </ul>
--	--

### **1.1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

<p><b>Используемые стандарты оценки</b></p>	<p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>• Федерального закона Российской Федерации от 26 декабря 1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;</li> <li>• Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».</li> </ul> <p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО N 8)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 326.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России</li> </ul>
---	--

	<p>от 1 июня 2015 года № 327.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 328.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 3 февраля 2016 года № 385.</li> </ul>
--	--

### 1.1.4. Сведения о заказчике и об оценщике

#### Сведения о заказчике

<b>Заказчик</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000, дата присвоения ОГРН: 17.03.2003 года, юридический адрес (место расположение): 188517, область Ленинградская, район Ломоносовский, деревня Лаголово, улица Советская), в лице конкурсного управляющего Бондарева Владимира Александровича (ИНН 344200592299, СНИЛС 025-036-650-17), члена саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ОГРН СРО 1037705027249, ИНН СРО 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 29, стр. 8), действующего на основании Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04 февраля 2016 года по Делу № А56-85043/2014</p>
-----------------	--

#### Сведения об оценщике

<b>Оценщик</b>	<p>Независимый оценщик, Казанов Андрей Григорьевич, паспорт серия: 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 607</p>
<b>Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании</b>	<p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).</p>
<b>Стаж работы по специальности</b>	<p>С июля 2003 года по настоящее время, свыше 13 лет.</p>
<b>Членство в саморегулируемой организации</b>	<p>Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607</p>
<b>Повышение квалификации</b>	<p>1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год.  2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана.  Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г.  3. Институт экономики и антикризисного управления  Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год.</p>



	<p>4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год.</p> <p>5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год.</p> <p>6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</p> <p>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
<p><b>Гражданская ответственность оценщика</b></p>	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23. Страховой полис № 150000-035-000137 от 15 октября 2015 года, Срок действия страхового полиса с 23 октября 2015 года до 22 октября 2016 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей</p>
<p><b>Независимость Оценщика</b></p>	<p>Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.</p>
<p><b>Информация об оценщиках, подписавших отчет, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;</li> <li>• Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607,</li> <li>• право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,</li> <li>• за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.</li> </ul>

## 1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.

- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.

### **1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины

стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)

- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной **и рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

#### 1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете

## 1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:
  - Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
  - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
  - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
  - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru)):

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

## 1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на

открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

**Аренда** – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

**Арендная плата** – плата за право пользования чужим имуществом.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

**Возврат капитала** – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

**Дисконтирование** – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

**Заказ на оценку** – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

**Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

**Экономический износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустрашимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Капитализация дохода** – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

**Копия** – точное воспроизводство объекта оценки.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Норма дисконтирования** – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценщики** - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Ограничивающие условия** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Операционные расходы** – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

**Потенциальный валовой доход** – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Передача права собственности** – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

право отдавать имущество в залог.

**Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Подходы к оценке.** В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Примечание. 1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Примечание. Сравнительный подход реализуется путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

**Рыночная арендная плата** – переменная арендная плата в период действия договора.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

**Чистый операционный доход** – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

**Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.



## ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

### 2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки
- Выбор возможных подходов оценки
- Заключение договора на оценку
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки
- Анализ наилучшего использования
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

### 2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина рыночной стоимости объекта оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов,

при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

## 2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости (ФСО № 2) объекта оценки.

Задание определяет объект оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ООО «СТРАЙК» (ИНН 7805099789 ОГРН 1037811060000, расположенные по адресу: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298

Задание определяет дату оценки.

Оценка произведена по состоянию на дату - 26 июня 2016 года

Отчет подготовлен 23 августа 2016 года.

Задание определяет цели оценки.

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, в том числе при совершении сделок купли-продажи.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

### **ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

В процессе идентификации оценщик осуществляет сбор и обработку:

- - Правоустанавливающей документации;
- - Свидетельства о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, представленный к оценке;
- -Технического паспорта БТИ на объект недвижимого имущества, представленный к оценке;
- - Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости;
- - другой информации, связанной с объектом оценки.

Идентификация и техническое освидетельствование объекта оценки выполнены: оценщиком Казановым Андреем Григорьевичем.

Процесс идентификации включал в себя:

1.Идентификацию объекта в составе имущества.

2. Обзор рынков объекта оценки, соответствующих имущественной группе в составе имущества.
3. Выбор информационных источников, в том числе информации публикуемой в СМИ и т.д.
4. Выбор аналогов идентичных объекту оценки.
5. Математическая обработка полученной информации.
6. Подведение итогов и оформление отчета об оценке

### **3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.**

Сведения, которые должны содержаться в Отчете об оценке в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и требованиями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

#### **Объект оценки.**

**Объект оценки** представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенные по адресу: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298.

#### **Идентификация объекта оценки**

**Идентификационные данные** с указанием площади, точного места расположения и кадастрового номера (то есть признаков, позволяющих точно идентифицировать данный объект оценки), приведен в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Часть Здания 1-этажное 947,8 кв. м. кадастр.№47-47-12/057/2001-174, помещения №№1-5,8,9,11,12,21,22,26,27, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
2	Часть Здания административно-бытового корпуса 52,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-409, помещения №№18,19,20,23,24,25, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
3	Часть здания 1-этажное 41,0 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-408, помещения № 13,14,15,16,17 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
4	Часть здания административно-бытового корпуса 41,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-407, помещения № 6,7,10 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298
5	Часть здания административно-бытового корпуса- 142,0 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-135, помещения 2 этажа № 1, 2, 3,4,5,6,7 ,8,9,10,11,31,32, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .
6	Часть здания административно-бытового. Корпуса- 157,7 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-136, помещения 2 этажа № 12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,28,29,30, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .

#### **Дополнительная информация об объекте оценки**

Дополнительная информация об объекте оценки приведена в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта	Адрес	Дата гос. регистрации права	Реквизиты свидетельства о праве собственности	Кадастровый номер
1	Часть здания, состоящая из помещений цокольного этажа, помещений первого этажа и помещений №№1-5,	Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, шоссе	12.05.2008	78-АГ 377155	47-00-5/2001-174

	8,9,11,12,21,22,26,27 третьего этажа. Площадь 947,8 кв.м, Инв.№ 6458. Лит.В Этажность-3	Колтушское, д.298			
2	Часть здания административно-бытового корпуса, состоящая из помещений третьего этажа №№18,19,20,23,24,25. Площадь 52,5 кв.м, Инв.№6458. Лит.В	Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, шоссе Колтушское, д.298	12.05.2008	78-АГ 377153	47-00-4/2001-409
3	Помещения второго этажа №№12,13,14,15,16,17,18,19, 20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 здания административно-бытового корпуса. Площадь 157,7 кв.м Этаж-2	Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, шоссе Колтушское, д.298	12.05.2008	78-АГ 377157	47-78-01/010/2005-136
4	Помещения второго этажа №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,31,32 здания административно-бытового корпуса. Площадь 142,0 кв м, Этаж-2	Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, шоссе Колтушское, д.298	12.05.2008	78- АГ 377156	47-78-01/010/2005-135
5	Часть здания административно-бытового корпуса, состоящая из помещений третьего этажа №№6,7,10. Площадь-41,5 кв м, Инв.№6458. Лит.В	Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, шоссе Колтушское, д.298	12.05.2008	78-АГ 377152	47-00-4/2001-407
6	Часть здания административно-бытового корпуса, состоящая из помещений третьего этажа №№13,14,15,16,17. Площадь 41,0 кв.м. Инв.№6458 Лит.В	Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, шоссе Колтушское, д.298	12.05.2008	78-АГ 377154	47-00-4/2001-408

### Описание объекта оценки.

Описание технических характеристик объекта оценки (здание административно-бытового корпуса)

Наименование	Описание	Основание
Назначение объекта	здание административно-бытового корпуса	выписка из технического паспорта по состоянию на 21.09.2006 г.
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, 298	
Общая площадь здания, кв. м	1 382,50	свидетельства о государственной регистрации права собственности
Этажность	3, цоколь	
Характеристика конструктивных элементов:	-	
Фундамент	ж/бетонный	
Стены	кирпичные	
Крыша	оцинкованное железо	
Год постройки	1997	
Физический износ по данным выписки из технического паспорта	14%	по результатам осмотра объекта
Физическое состояние конструктивных элементов	хорошее	
Внутреннее состояние объекта	хорошее	
Фактическое использование на дату оценки	гостиница	
Право на объект оценки	право собственности	свидетельства о государственной регистрации права собственности
Правообладатель	ООО "Страйк"	
Обременения	см. раздел 1.4 «Допущения и ограничительные условия»	

Общая площадь здания гостиницы (административно-бытового корпуса) составила 1 382,5 кв. м согласно свидетельствам о государственной регистрации права собственности.

В соответствии с данными экспликации выписки из технического паспорта по состоянию на 21.09.2006 г. общая площадь здания административно-бытового корпуса составляет 1 381,2 кв. м (данное значение получено путем суммирования площадей помещений по экспликации, расчет оценщика). Итоговое значение площади здания административно-бытового корпуса, указанное в экспликации, составляет 1 393,5 кв. м, что является неточным из-за арифметической ошибки при сложении.

Таким образом, общая площадь по свидетельствам и выписке из технического паспорта различается на 1,3 кв. м. Принимая во внимание то, что свидетельства о праве собственности получены на более позднюю дату по сравнению с выпиской из технического паспорта, то в расчетах принята общая площадь согласно свидетельствам о праве собственности. Общая площадь административно-бытового корпуса (гостиницы) составила на дату оценки 1 382,5 кв. м.

#### Экспликация помещений здания административно-бытового корпуса

Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Название частей помещения	Общая площадь, кв. м
цоколь	1	1	специальная	49,3
		2	специальная	5,2
		3	специальная	3,2
		4	специальная	8,2
		5	специальная	7,2
		6	подсобная	11,3
		7	специальная	22,7
		8	специальная	5,3
		9	подсобная	4,1
		10	специальная	32,7
		11	подсобная	5,6
		12	специальная	7,4
		13	подсобная	7,4
		14	подсобная	6,6
		15	специальная	5,5
		16	специальная	9,3
		17	специальная	8,8
		18	специальная	4,7
		19	подсобная	33,1
		20	специальная	70,2
		21	специальная	1,8
		22	подсобная	7,7
		23	подсобная	1,6
		24	специальная	3,7
		25	подсобная	14,5
		26	подсобная	7,7
		27	специальная	4,1
		28	подсобная	5,2
		29	подсобная	1,4
		30	подсобная	3,2
		31	специальная	7,6
		32	специальная	4,9
		33	специальная	4,8
		34	специальная	3,0
		Итого по цокольному этажу:		379,0
1 этаж	1	1	специальная	23,4
		2	специальная	20,8
		3	подсобная	7,2
		4	подсобная	7,2
		5	специальная	107,6
		6	подсобная	10,7
		7	подсобная	17,2
		8	подсобная	7,3

		9	подсобная	1,5
		10	специальная	4,3
		11	специальная	12,9
		12	подсобная	1,6
		13	подсобная	1,2
		14	подсобная	1,5
		15	подсобная	8,0
		16	подсобная	1,5
		17	подсобная	0,9
		18	подсобная	1,2
		19	подсобная	2,1
		20	специальная	8,9
		21	специальная	58,4
		22	подсобная	3,1
		23	специальная	37,8
		24	специальная	7,3
		25	специальная	14,6
		26	специальная	12,4
		27	подсобная	3,5
		28	подсобная	3,9
		29	подсобная	3,3
		30	подсобная	1,7
		31	подсобная	1,9
		Итого по 1 этажу:		394,9
2 этаж	1	1	специальная	18,6
		2	подсобная	9,7
		3	специальная	4,6
		4	подсобная	2,3
		5	подсобная	1,9
		6	подсобная	4,3
		7	специальная	4,4
		8	специальная	21,6
		9	специальная	31,6
		10	подсобная	6,0
		11	подсобная	5,2
		12	подсобная	3,9
		13	специальная	10,9
		14	подсобная	3,2
		15	подсобная	3,5
		16	специальная	24,2
		17	подсобная	16,1
		18	подсобная	25,2
		19	подсобная	2,7
		20	специальная	14,7
		21	подсобная	1,0
		22	подсобная	2,1
		23	подсобная	4,2
		24	специальная	17,2
		25	подсобная	1,9
		26	подсобная	2,1
		27	подсобная	2,1
		28	подсобная	1,9
		29	подсобная	3,5
		30	специальная	17,3
		31	подсобная	15,2
		32	подсобная	16,6
		I	терраса	11,0
		Итого по второму этажу:		310,7
3 этаж	1	1	специальная	16,3
		2	подсобная	2,9
		3	подсобная	3,5
		4	подсобная	10,4
		5	подсобная	4,6
		6	подсобная	6,5
		7	подсобная	3,5

	8	специальная	16,5
	9	подсобная	2,9
	10	специальная	31,5
	11	подсобная	28,5
	12	подсобная	16,2
	13	специальная	18,8
	14	специальная	3,0
	15	специальная	10,9
	16	подсобная	4,1
	17	подсобная	4,2
	18	подсобная	4,1
	19	специальная	15,8
	20	подсобная	4,4
	21	подсобная	8,2
	22	подсобная	3,6
	23	подсобная	2,6
	24	подсобная	5,6
	25	специальная	20,0
	26	подсобная	16,1
	27	специальная	31,9
		Итого по третьему этажу:	296,6
		Итого по зданию:	1 381,2

### Фотографии объекта оценки

Фотографии объекта оценки приведены в ниже.

Здание административно-бытового корпуса (гостиница)



Общий вид здания



Общий вид здания



Внутренняя отделка помещений



Внутренняя отделка помещений





Внутренняя отделка помещений



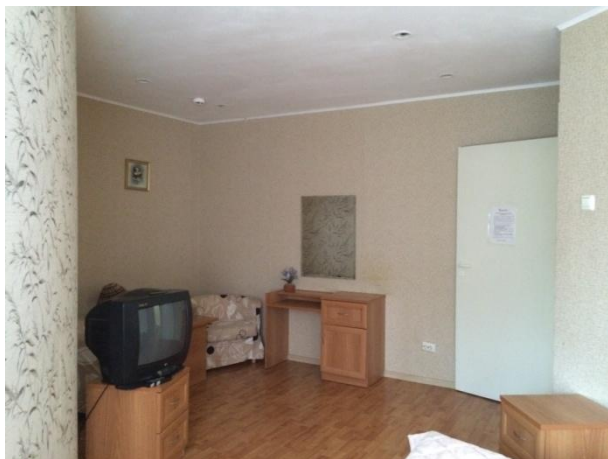
Внутренняя отделка помещений



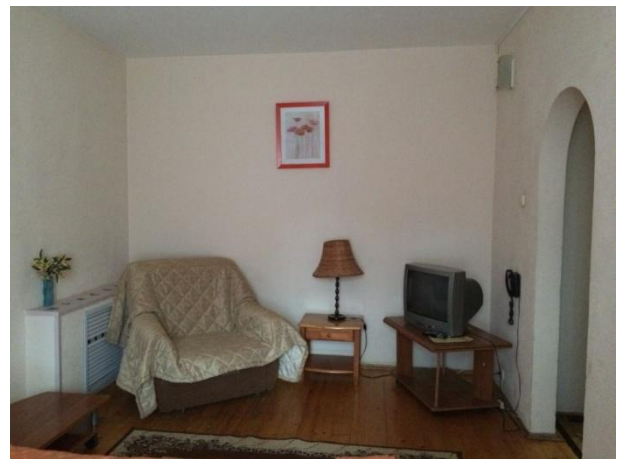
Внутренняя отделка помещений



Внутренняя отделка помещений



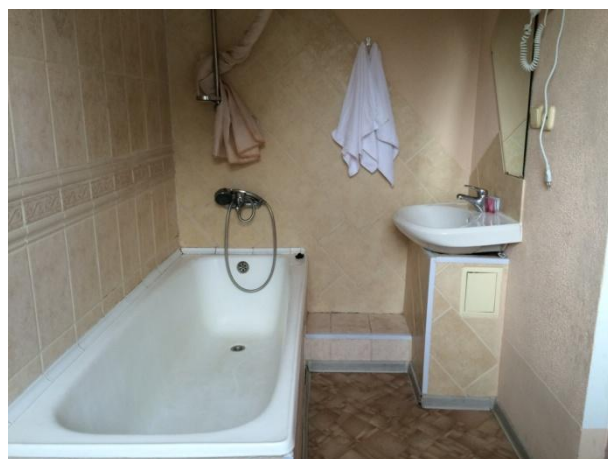
Внутренняя отделка помещений



Внутренняя отделка помещений



Внутренняя отделка помещений



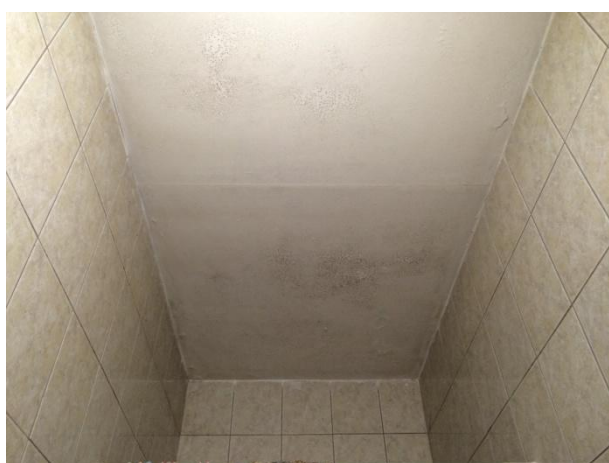
Внутренняя отделка помещений



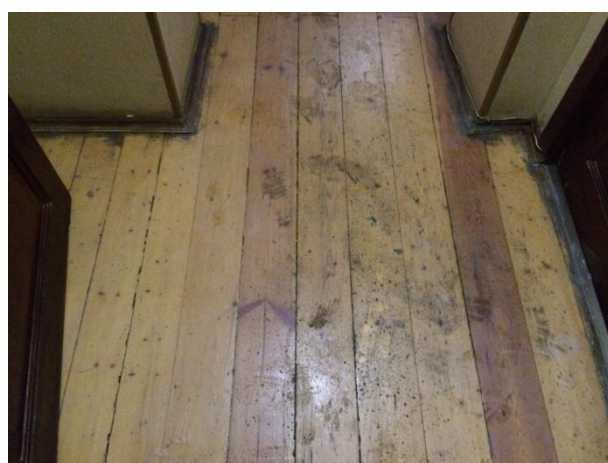
Внутренняя отделка помещений вспомогательного назначения



Внутренняя отделка помещений вспомогательного назначения



Дефекты внутренней отделки помещений



Дефекты внутренней отделки помещений

### Место расположение объектов оценки

Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, шоссе Колтушское, д. 298, д.300.

## Местоположение объекта оценки



Рисунок 1. Расположение объекта оценки на кадастровой карте

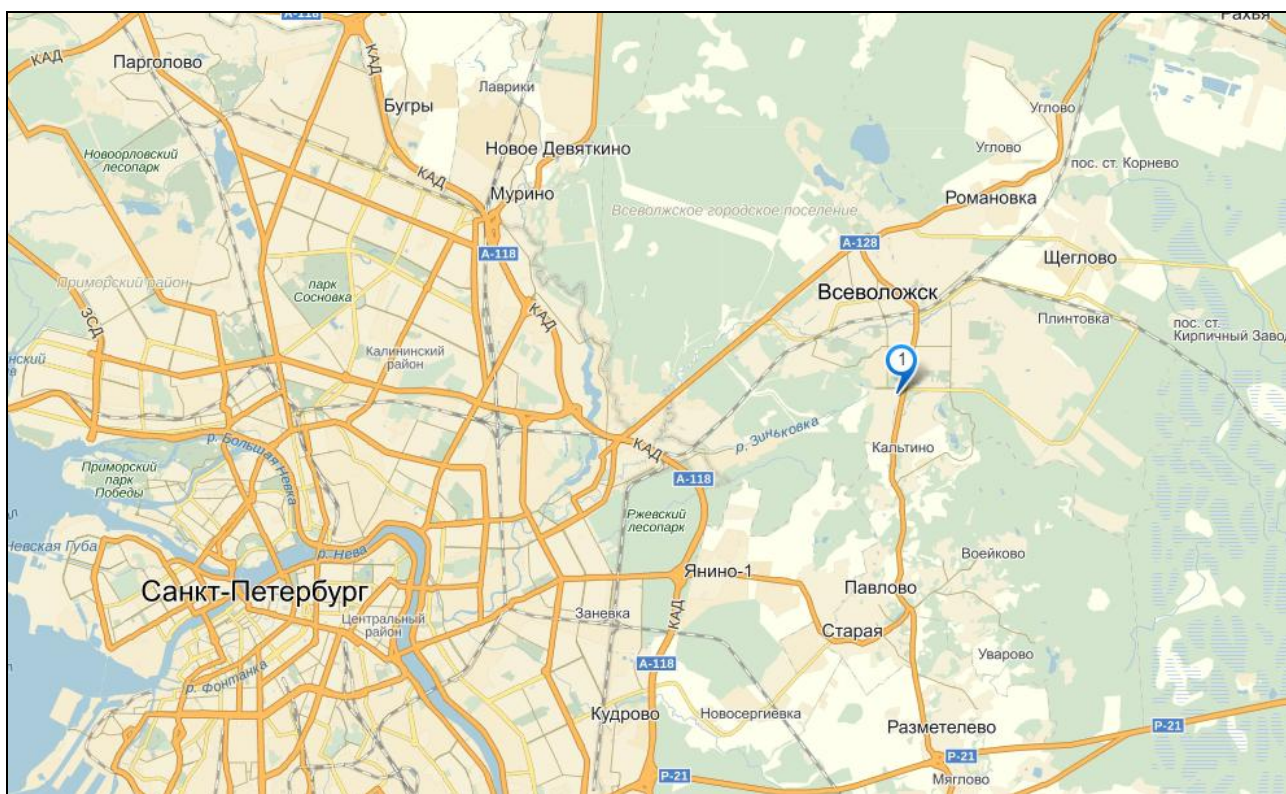


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте Ленинградской области

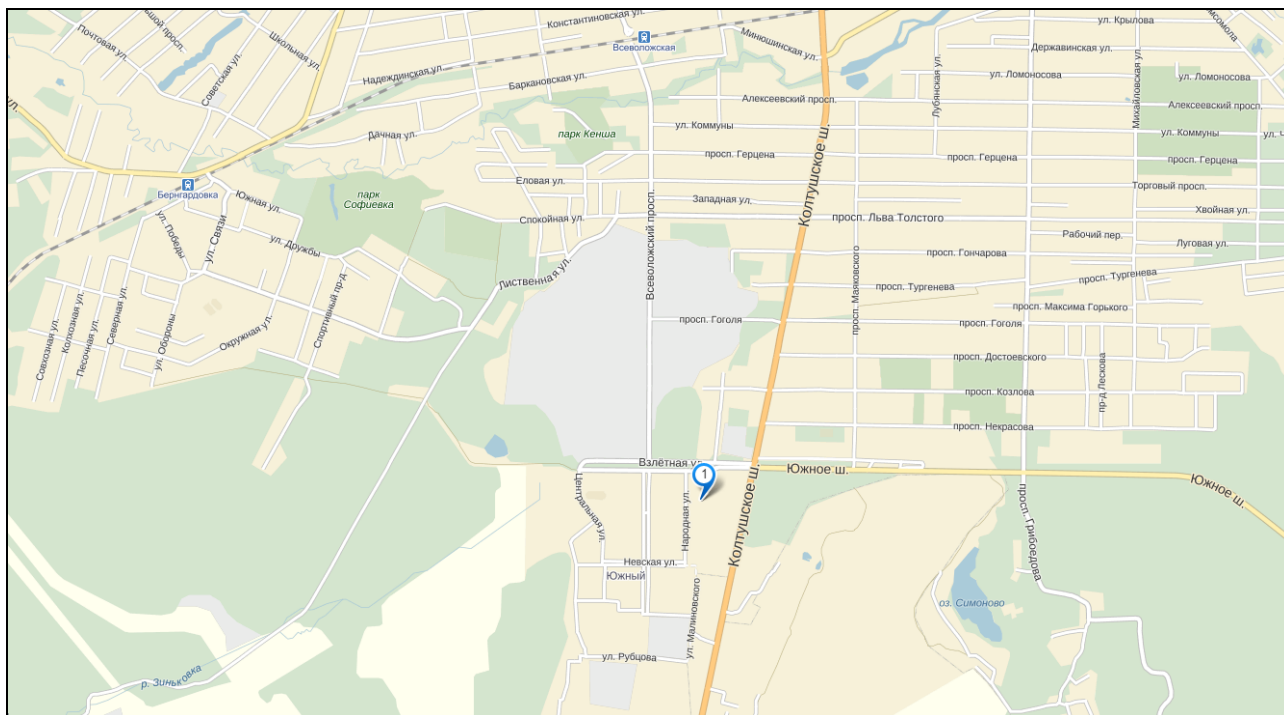


Рисунок 3. Локальное расположение объектов оценки

### Характеристика Всеволожского района Ленинградской области

Всеволожский район располагается в юго-восточной части Карельского перешейка, на территории, непосредственно прилегающей к Санкт-Петербургу. Как административная единица район был образован в 1936 г.

#### Границы района

С юга на север Всеволожский район простирается на 82 км, с востока на запад – на 52 км. На севере район граничит с Приозерским, на северо-западе – с Выборгским районом Ленинградской области. Восточной границей является побережье Ладожского озера, с юга на протяжении 44 км район ограничен Невой, а с запада – городской чертой Санкт-Петербурга.

#### Площадь района

Площадь района составляет 2 850 кв. км.

#### Территориальное деление района

Из-за сложившейся транспортной сети Всеволожский район воспринимается как две обособленные части: Приозерское и Ириновское направления.

К Ириновскому направлению относятся поселки, расположенные от Бернгардовки и Колтушей до Ладожского озера и Невской Дубровки. Самая дальняя точка района в этом направлении удалена от города всего на 35 км. К Приозерскому направлению относятся поселки Токсово, Осельки, Пери, Грузино, Васкелово.

В районе 151 поселение: 6 городских поселков, 145 – сельских.

Районным центром Всеволожского района является город Всеволожск, удаленный от Санкт-Петербурга на 24 км и расположенный на пересечении двух значимых магистралей: автомобильной дороги общегосударственного значения Санкт-Петербург–Морье («Дорога Жизни») и дороги Токсово–Всеволожск–Разметелево–пос. им. Свердлова. Всеволожск находится на Румболово-Кясилевской возвышенности, в долине реки Лубья.

#### Население

Во Всеволожском районе проживает постоянно 190 тыс. человек, население города Всеволожска составляет около 40 тыс. человек.

#### Экология

Район является одним из самых благополучных в плане экологии. Ландшафт представлен холмистой местностью, покрытой хвойными и смешанными лесами, есть несколько озер: Ладожское, Румболовское и Ждановские озера. Вдоль правого берега Невы расположен Невский лесопарк.

#### Транспорт

По территории района проходят ветки двух железных дорог: «На Приозерск» и «К Ладожскому озеру», а также автомобильные магистрали: трасса «КОЛА», Мурманское и Колтушское шоссе. По территории района функционирует участок Кольцевой автодороги Санкт-Петербурга.

Связь с городом осуществляется автобусным сообщением от железнодорожной станции «Ржевка», станций метро «Ладожская», «Улица Дыбенко», «Ломоносовская», а также электропоездами с Ладожского и Финляндского вокзалов. Действуют маршрутные такси.

#### Экономика района

Всеволожский район является признанным экономическим лидером региона. Здесь работают предприятия машиностроительной, химической и деревообрабатывающей промышленности.

Сельское хозяйство представлено птицеводством, картофелеводством и овощеводством. Кроме этого имеются хозяйства, занимающиеся производством плодов и ягод.

На территории Всеволожского района располагаются крупные промышленные и сельскохозяйственные предприятия:

- ОАО «Русский дизель»;
- ЗАО «Форд Мотор Компани»;
- ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон» (холдинг «ЛенСпецСМУ»);
- ООО «Нокиан Тайерс» (завод по производству шин);
- ЗАО «Каппа СПб» (производство высококачественной гофрокартонной упаковки);
- ООО «Ростар-Всеволожск» (завод по производству алюминиевых банок);
- ООО «Мерлони ТермоСанитари Русь» (предприятие по производству водонагревателей марки «Аристон»);
- ООО «Меликонполар» (1-я очередь завода по производству железобетонных перекрытий);
- типография «МДМ-печать»;
- ЗАО «Приневское» (производство и переработка молока);
- ООО «Всеволожский мясокомбинат «ЭкоНорд»;
- ЗАО «Бугры» и др.

Близость к городу позволяет осуществлять на территории Всеволожского района проекты, ориентированные на потребности Санкт-Петербурга.

Так, в пос. Кудрово работает гипермаркет «ИКЕА». Сейчас на бывших землях совхоза «Бугры» на границе с городом построен мультикомплекс «МЕГА-Парнас» и торговый центр «ИКЕА-Парнас» общей площадью 150 000–170 000 кв. м.

## Жилой фонд

Всеволожский район занимает в области примерно такое же место, как Петроградский — в Петербурге: небольшой по площади, довольно густо населенный. Здесь строят довольно много жилья, причем не только коттеджи.

На территории всех поселений Всеволожского района активно развивается малоэтажное жилищное строительство. Наибольшее количество малоэтажных жилых комплексов проектируется и строится в Бугровском, Агалатовском, Токсовском, Романовском, Колтушском, Разметелевском, Лесколовском, Куйвозовском поселениях.

Основными проблемами малоэтажного жилищного строительства и строительства в целом на территории Всеволожского района является недостаточное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры.

Существенную проблему представляет собой недобросовестность застройщиков. Очень часто градостроительная деятельность ведется на земле дачных и садовых партнерств, то есть на землях сельхозпоселений.

Среди примеров организованной малоэтажной застройки в районе можно отметить «Хонка-парк» на Медном озере, «Горки-СПб», НЖК в Янино, «Альпино» в Колтушах, квартал ИЖС «Лазурное» в Манушкино и др.

Коттеджные поселки Всеволожского района распределены по его территории неравномерно. Примерно половина реализуется в его северной части (в 20-30-километрах от Петербурга, в основном между Приозерским и Токсовским шоссе), а половина — в южной (здесь основная часть поселков сконцентрирована на расстоянии 10-15 км от кольцевой, вдоль Колтушского шоссе, на участке от Разметелево до Всеволожска, а также вокруг самого Всеволожска). Покупатели, которым близки «озерные» ландшафты, чаще выбирают поселки в северной части района. Там находятся такие крупные озера, как Кавголовское, Лемболовское, Светлое и др. Впрочем, и на юге, ближе к Всеволожску, есть озера, правда, небольшие — Большое, Ждановское, Коркинское и др. Кроме того, несколько искусственных озер-прудов образовалось на месте выработки карьеров — у поселков Б. Пороги, Озерки, Рахья, Манушкино, Корнево.

Между северной и южной частями Всеволожского района имеется «естественная» граница — Ржевский артиллерийский полигон площадью более 700 кв. км. Сегодня это по большей части заброшенная территория, которую Минобороны не использует по назначению.

Наиболее дорогие предложения домов и поселков сконцентрированы около Всеволожска (Воейково, Мельничный Ручей, Романово, Колтуши), а также вокруг озер.

Сейчас во Всеволожском районе реализуется сразу несколько проектов на небольшом расстоянии от города (в пределах 15-16 км).

В южной части района из таких проектов можно выделить «Новое Минулово» (близ поселка Щеглово), «Малый Петербург» (возле деревни Корнево), квартал «Лазурный» (деревня Манушкино), «Петровские сады» (недалеко от Разметелево).

В настоящее время недорогие предложения в районе встречаются редко, но именно они и пользуются спросом.

## Памятники истории и архитектуры

Район занимает одно из ведущих мест в области по исторической и культурной значимости. На территории Всеволожского района насчитывается более 150 памятников

истории, архитектуры и искусства, несколько музеев и множество охраняемых памятных мест.

#### Культура и отдых

Всеволожский район обладает большим потенциалом для развития туристического бизнеса. На его территории расположены такие объекты туристской инфраструктуры, как горнолыжные курорты «Северный склон» (пос. Токсово), «Орлиная гора» (пос. Кавголово), «Охта-парк» (пос. Кузьмолото); загородные клубы «Аут» и «Сяргги» в курортной зоне города Всеволожска; гостиница СКА (Кавголово), центр отдыха «Пилигрим» (Всеволожск), отель «Грейс», мотель-ресторан «Карина» (Всеволожск); базы отдыха «Онега», «Динамо», коттедж «Вилла в лесу» (пос. Васкелово, оз. Лемболовское) и др.

Территория Токсово является заповедным лесопарком. Здесь находится зубробизонник.

#### Перспективы развития района

На предыдущих этапах развития района благоприятная экономическая конъюнктура способствовала развитию инженерной и транспортной инфраструктуры района.

На инвестиционную привлекательность Всеволожского района существенно повлияло строительство Кольцевой автодороги (КАД), вдоль которой будет расположена инфраструктура придорожного сервиса, логистические терминалы.

Каждый год в районе сдается большое количество объектов жилого фонда. Хороший импульс жилищному строительству дал закон 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ». Около половины поселений, входящих в состав района, получают финансирование по этому закону.

В администрации района была организована работа по сопровождению всех существующих инвестиционных проектов от момента поступления заявки на подбор земельного участка до запуска объекта в эксплуатацию. Существует прозрачный механизм, прописанный в путеводителе инвестора по Ленинградской области — он позволяет инвестору оценить все возможные риски по выходу на рынок, ориентировочные сроки ввода объектов, избежать бюрократических проволочек при подключении объектов к инженерным сетям, находящимся в муниципальной собственности.

На территории района реализуется множество инвестиционных проектов, которые в скором времени дадут новые рабочие места, обеспечат увеличение поступлений в бюджет. Чтобы еще больше повысить инвестиционную привлекательность района, администрация разрабатывает программу развития промышленных зон и технопарков, ориентированных на определенные виды деятельности. Например, зона пищевой промышленности или зона высокотехнологичных производств. В процессе подготовки проектной документации будет определена целевая категория предприятий, подлежащих к размещению на данных территориях. Эти зоны будут развиваться под контролем управляющих компаний, которые будут определены по итогам конкурсов. Сейчас идет формирование проектной документации по промзонам в Разметелево и поселке им. Свердлова, на очереди и другие поселения района.

Несмотря на большое количество позитивных моментов, сложных проблем, которые необходимо решить в самое ближайшее время, ничуть не меньше. Все еще трудной остается ситуация с ветхим и аварийным жильем.

## Выводы

Всеволожский район относится к экономически развитым районам Ленинградской области.

Район имеет удачное географическое расположение, особое значение имеет близость к Санкт-Петербургу.

Транспортная сеть района развита достаточно хорошо. Строительство КАД повысило инвестиционную привлекательность района.

Большинство поселков, которые строятся во Всеволожском районе, приспособлены для постоянного проживания. Между тем многие объекты имеют дачный формат, то есть годятся лишь для летнего времяпрепровождения. Это связано и с климатическими особенностями, и с инфраструктурными трудностями.

Район имеет потенциал для строительства промышленных предприятий, логистических комплексов.

Устойчивая тенденция к освоению сельхозугодий выдвигает на первый план разработку и утверждение градостроительной документации — генеральных планов муниципальных образований и схемы территориального планирования Всеволожского района.

Всеволожский район весьма перспективен в плане развития туризма, создания объектов летнего и зимнего отдыха, но инфраструктура района не достаточно развита.

## Дата оценки

**Дата проведения оценки** - оценка произведена 26 июня 2016 года, в период с 26 июня 2016 года по 23 августа 2016 года.

**Отчет подготовлен** - 23 августа 2016 года.

## **3.2. ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ**

**Оценивается право собственности.** Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право собственности ООО «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000, дата присвоения ОГРН: 17.03.2003 года, юридический адрес (место расположение): 188517, область Ленинградская, район Ломоносовский, деревня Лаголово, улица Советская) на объекты недвижимого имущества подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права.



### 3.3. ОБРЕМЕНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ

**В процессе оценки** было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

**Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.**

### 3.4. ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ

**В распоряжение** оценщика была исчерпывающая документальная база, подтверждающая правовые, количественные и качественные характеристики объектов оценки.

№	Вид документа
1	Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04 февраля 2016 года по Делу № А56-85043/2014
2	Выписка из ЕГРП
3	Итоги инвентаризации имущества ООО «СТРАЙК»
4	Кадастровые выписки земельных участков

**При анализе документации** и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности):

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости):
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

Данные об итогах анализа представленной заказчиком информации, приведены в таблице.

Таблица. Анализ представленной Заказчиком информации.

Информация о виде прав на имущество	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, право собственности, на которое оценивается, содержащейся в документах, подтверждающих права собственника оцениваемого имущества (правоудостоверяющие, правоустанавливающие документы (контракт, договор купли-продажи/поставки и т.п.)	<u>Отражено</u>
Сопоставление данных об Объектах оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, а также его соответствия данным представленной технической документации/спецификации (тех. паспортам, спецификации к договору и т.п.)	<u>Проведено</u>
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установления наличия/отсутствия обременений имущества на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, право собственности на которое оценивается, включая обременения залогом или долговым обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии)	<u>Проведено</u>
Установление данных о местонахождении Объектов оценки	Установление правовых оснований установки/нахождения/хранения оцениваемого имущества по фактическому адресу нахождения на основании соответствующих документов	<u>Проведено</u>
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расхода Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием имущества, права собственности на которое оценивается, и уплаченных им налоговых платежей на основании справки Собственника и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей ит.п.)	<u>Проведено</u>
Установление дополнительных характеристик Объектов оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, права собственности на которое оценивается, в том числе описание соответствующих прав	<u>Проведено</u>

### **Методическая база оценки**

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

Объекты недвижимого имущества имущества:

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.

Оценка земельного участка:

1. Методические рекомендации оценки земель. Авторы: Григорьев А.В., Козин П.А.

2. Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна, Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА», а именно:

#### **Информационная база оценки**

**В процессе работы** над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (официальный сайт: <http://rosreestr.ru>), а также информация Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

#### **Аналитическая база оценки.**

**В процессе оценки** были исследованы аналитические обзоры специализированных аналитических агентств, специализирующихся на мониторинге рынка:

#### **Аналоговая база оценки**

**В процессе работы были** использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов. При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Данные об информационной базе оценки представлены в таблице. Таблица

№	Наименование объекта оценки	Источник информации
1	Часть Здания 1-этажное 947,8 кв.м. кадастр.№ 47-47-12/057/2001-174, помещения №№1-	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/</a>

	5,8,9,11,12,21,22,26,27, 188640, Ленинград.обл., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213</a> <a href="http://www.restate.ru/base/6660550.html">http://www.restate.ru/base/6660550.html</a> <a href="http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3">http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3</a>
2.	Часть Здания админ-бытового корпуса 52,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-409, помещения №№18,19,20,23,24,25, 188640, Ленинград.обл., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213</a> <a href="http://www.restate.ru/base/6660550.html">http://www.restate.ru/base/6660550.html</a> <a href="http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3">http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3</a>
3.	Часть здания 1-этажное 41,0 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-408, помещения № 13,14,15,16,17 , 188640, Ленинград.обл., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213</a> <a href="http://www.restate.ru/base/6660550.html">http://www.restate.ru/base/6660550.html</a> <a href="http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3">http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3</a>
4.	Часть здания адм-бытов.корпуса 41,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-407, помещения № 6,7,10 , 188640, Ленинград.обл., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213</a> <a href="http://www.restate.ru/base/6660550.html">http://www.restate.ru/base/6660550.html</a> <a href="http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3">http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3</a>
5.	Часть здания админ-бытов корпуса-142,0 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-135, помещения 2 этажа № 1, 2, 3,4,5,6,7 ,8,9,10,11,31,32, 188640, Ленинград.обл., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213</a> <a href="http://www.restate.ru/base/6660550.html">http://www.restate.ru/base/6660550.html</a> <a href="http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3">http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3</a>

6	Часть здания админ-бытов. Корпуса-157,7 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-136, помещения 2 этажа № 12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 ,26,27,28,29,30, , 188640, Ленинград.обл., г.Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-leningradskaya-ulica-139131310/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-139130779/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-pozhvinskaya-ulica-139130964/</a> <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-vsevolozhsk-hristinovskiy-prospekt-144118295/</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/264012</a> <a href="http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213">http://www.rosreal.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/220213</a> <a href="http://www.restate.ru/base/6660550.html">http://www.restate.ru/base/6660550.html</a> <a href="http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3">http://www.emls.ru/comm/?query=s/1/type5/1/prices/1/place/address/reg/3/dept/304/dist/30756/sort1/2/dir1/2/interval/3</a>
---	---	--

**Информация об оценщиках, подписавших отчет, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У**

Оценщик

- Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;
- Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607,
- право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,
- за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.

### **3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий. Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта должны быть учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

1. НЭИ объекта недвижимого имущества.

Принцип расчета рыночной стоимости земли при ее наиболее эффективном использовании означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с наиболее эффективным использованием, то при его определении земельный участок всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным.

Это означает, что если земельный участок застроен, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию, и следует ли его изменить.

Анализ наиболее эффективного использования земли означает, что в процессе оценки земли выбирается такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость земли с учетом всех ограничений. То есть из всех возможных вариантов использования земельного участка выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

С точки зрения существующего законодательства можно сделать вывод, что все предполагаемые виды использования не противоречат существующему законодательству, ограничивающему действия собственника.

Принимая во внимание указанные критерии, и согласовывая их с нынешним состоянием экономики РФ в целом, и развитием Архангельской области, в частности, оценщик считает, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки, заключается в использовании его в качестве объектов недвижимого имущества сельскохозяйственного назначения.

Данное определение наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Следовательно, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве объектов недвижимого имущества, т.е. продолжение его текущего использования.

Объект оценки имеет конкретное назначение и место в структуре Общества с ограниченной ответственностью «СТРАЙК» (ИНН 7805099789, ОГРН 1037811060000, дата присвоения ОГРН: 17.03.2003 года, юридический адрес (место расположение): 188517, область Ленинградская, район Ломоносовский, деревня Лаголово, улица Советская), и изменить область его применения не представляется возможным.

Анализ использования земельного участка как условно свободного

При анализе возможных вариантов использования данных земельных участков как условно свободных, следует отметить, что на данных земельных участках расположены объекты недвижимости (здание станции технического обслуживания автомобилей, здание административно-бытового корпуса – гостиница). Снос объектов не предполагается и является экономически нецелесообразным. В связи с этим в рамках данного отчета анализ использования участков как свободных не считается необходимым.

## Анализ земельного участка с существующими улучшениями

### Юридическая разрешенность

При анализе с целью выбора наилучшего и наиболее эффективного варианта использования имеющихся участков с улучшениями необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права собственности от 26.05.2005 г., серия 78-АА №171378 и Кадастровому паспорту земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 13.08.2008 г. №35/08-5-2400, категория земель: земли поселений (населенных пунктов), разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 47:07:13-02-077:0017: под станцию технического обслуживания автомобилей, и юридически недопустимо использовать имеющийся земельный участок по другому назначению. Улучшения на момент оценки имеют назначение: здание станции технического обслуживания автомобилей, используемое под СТО и производственно-складские цели. При анализе было сделано предположение, что изменение назначения здания, на торговое назначение или офисное, невозможно. Следовательно, на этом этапе торговое и офисное назначение исключается из рассмотрения.

Права на земельный участок под зданием административно-бытового корпуса (гостиницы) не оформлены. Учитывая текущее использование улучшений земельного участка под здание гостиницы, оценщик полагает, что использование данного земельного участка под гостиничное назначение является юридически возможным. Следовательно, на этом этапе торговое и офисное назначение исключается из рассмотрения.

### Физическая осуществимость

Физическая осуществимость диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). Принимая во внимание технические характеристики зданий, планировку, конструктивные особенности, следует, что физически возможным является размещение объектов производственно-складского назначения и гостиницы. Таким образом, в рамках данного критерия улучшения можно использовать под разные специализации производства, а так же для складской деятельности и гостиницу.

### Финансовая осуществимость

Анализ с точки зрения финансовой осуществимости должен давать обоснование с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала. Если в ходе анализа физической осуществимости есть возможность перепрофилирования объекта недвижимости, то важно понимать величину финансовых вложений для реализации проекта реконструкции здания для нового вида использования и соответственно анализ доходов и срока окупаемости понесенных затрат. Необходимо рассчитать может ли новое назначения недвижимости обеспечить доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства.

### Экономическая целесообразность

При анализе возможных вариантов использования имеющихся улучшений с точки зрения экономической целесообразности, стоит отметить существенные для оцениваемого объекта факторы:

- местоположение;
- окружение окружающая застройка;

- назначение объекта недвижимости;
- удобные подъездные пути.

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, шоссе Колтушское, д. 298,. Подъездные пути удобные. Окружающая застройка – объекты деловой и промышленная застройки.

Таким образом, экономически нецелесообразно менять текущее использование оцениваемых улучшений – объекта недвижимости.

#### Максимальная эффективность

Максимально эффективным называется такой вариант использования участка, который обеспечивает его наибольшую стоимость. В ходе анализа наиболее эффективного использования Объектов, единственным видом использования, обеспечивающий максимальный эффект, является – производственно-складское назначение и гостиница.

Выводы: Исходя из вышеуказанных критериев: месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимого имущества является их текущее использование.

## **ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ**

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года. По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента. С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился ( 0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %). В отраслях инвестиционного спроса продолжилось



сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования. В сырьевых экспортноориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве. В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного. Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента. После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента. По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента. 4 Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента. Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента. Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.). Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента. В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %). По данным Росстата, индекс промышленного производства в апреле вырос на 0,5 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Добыча полезных ископаемых замедлила темпы роста (1,7 %, г/г), обрабатывающие производства вышли в положительную область (0,6 %, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам апреля снизилось на 4,0 процента.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс показывает, что динамика промышленного производства на протяжении четырех месяцев остается положительной. В апреле прирост составил 0,1 %, м/м. С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,7 %, м/м), обрабатывающие производства выросли на 0,5 %, м/м., производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,8 %, м/м.

В апреле 2016 г. рекордные темпы добычи нефти замедлились (+1,5 %, г/г). Данные Минэнерго России подтверждают динамику замедления, хотя и отличны от Росстата: по ним рост добычи в апреле составил 1,2 %, г/г, а ежедневная добыча составила 10,84 млн.

баррелей в сутки. Производство электро- и теплоэнергии в апреле ускорило темпы снижения и составило -1,7 %, г/г и -6,6 %, г/г соответственно. Добыча газа также снизилась (-5,0 %, г/г).

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в апреле снизился на 5,9 %, г/г – это максимальное падение за полгода. Сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о нисходящей траектории. Ввод в действие жилых домов по итогам апреля составил 4,7 млн. кв. м общей площади (на 6,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года), однако больше, чем в апреле 2014 г. (4,3 млн. кв. м). Причиной наблюдаемого сокращения наряду с общим замедлением производственной и инвестиционной активности может быть недостаточное финансирование отрасли. Производство стройматериалов в апреле продолжило падение, однако стоит отметить, что темпы спада по некоторым позициям замедлились. Выпуск цемента прибавил 4,9 п. пункта по сравнению с предыдущим месяцем (до -8,3 %, г/г), блоков - 7,9 п. пункта (до -21,3 %, г/г).

Согласно отчету РЖД по погрузке, в апреле был зафиксирован рост на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года. Основной положительный вклад продолжают вносить строительные грузы.

Начавшееся в январе текущего года замедление темпа падения продаж легковых автомобилей продолжается четвертый месяц подряд, что позволяет с высокой вероятностью судить о стабилизации рынка. В апреле текущего года темп падения продаж составил, согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, 8,5 %, что является самым низким показателем за предшествующие 12 месяцев, и впервые темп падения перестал принимать двузначное значение.

Спад в производстве легковых автомобилей, значительно усилившийся в марте, в апреле замедлился, и его темп составил чуть менее 22 % по отношению к апрелю прошлого года (для сравнения, в марте темп спада составил 25,9 %). Существенно улучшилась и вновь вышла в положительную область динамика в производстве автобусов. Темп роста объёмов производства по данной позиции составил 7,6 % по отношению к апрелю прошлого года. Для сравнения, в марте в производстве автобусов имел место спад почти на 19 % по отношению к марту прошлого года. В то же время, в апреле текущего года вышло в отрицательную область производство грузовых автомобилей. Темп спада по данной позиции составил 0,2 %, в то время как в марте текущего года темп роста производства грузовых автомобилей составил 2,2 % по отношению к марту прошлого года, а в феврале объём производства грузовых автомобилей вырос почти на 43 процента. В апреле текущего года существенно замедлился спад объёмов производства грузовых вагонов и составил 11 % по отношению к апрелю прошлого года, тогда как в марте темп спада по данной позиции составил более 25 процентов. Производство грузовых вагонов вышло в положительную область ещё в январе текущего года, а в феврале темп роста значительно ускорился - почти до 22 процентов. Ещё в ноябре 2015 г. в связи со вступлением в силу с 1 января 2016 г. запрета на эксплуатацию грузовых вагонов с продлённым с 2016 года сроком службы, начали появляться позитивные тенденции в данной отрасли.

В апреле текущего года вновь вышло из негативной области производство металлорежущих станков. Темп роста по данной позиции составил 3,7 % по отношению к апрелю прошлого года. В апреле текущего года замедлился темп роста производства чугуна и составил 3,5 % по отношению к апрелю прошлого года, тогда как в марте значение этого показателя составляло 9,4 % по отношению к марту предыдущего года. В

то же время, несколько улучшилась динамика производства проката готовых черных металлов. Темп роста по данной позиции в апреле текущего года составил 3,5 % по отношению к апрелю прошлого года. Производство стальных труб остаётся в отрицательной области, однако темп падения объёмов производства в апреле сократился и составил 5,3 % по отношению к апрелю прошлого года. Для сравнения, в марте темп падения объёмов производства стальных труб составил 9,2 % по отношению к марту предыдущего года. Значительно ухудшилась динамика производства конструкций из стали. Темп падения объёмов производства составил почти 15 % по отношению к апрелю прошлого года, в то время как в марте темп падения производства конструкций из стали составлял 3,6 процента.

Химическая промышленность в апреле демонстрирует улучшение ситуации: наблюдается уверенный прирост производства аммиака (12,4 %), карбоната натрия (6,4 %), пластмасс (6,5 %), гидроксида натрия (7,8 %). Рост производства минеральных или химических удобрений замедлилось до 1,8 %, волокон синтетических до 6,6 процента.

Импортозамещение поддерживает положительные темпы роста пищевой промышленности, несмотря на непростую экономическую ситуацию (индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака в апреле составил 102,2 % к соответствующему месяцу предыдущего года). В то же время по некоторым сегментам наблюдается эффект «насыщения»: производство сыров и продуктов сырных перестало показывать в 2016 году двузначные темпы прироста и в апреле составило 4,3 %, г/г, снижение производства колбасных изделий (-4,5 %), молока жирного обработанного (-2,3 %) и масел растительных нерафинированных (-7,7 %) находятся в отрицательной области. Рост к соответствующему месяцу прошлого года показали производство мяса и субпродуктов пищевых убойных животных (15,3 %) и домашней птицы (5,3 %).

Отрасли легкой промышленности в апреле показывают разнонаправленную динамику: производство тканей (16,5 %) и трикотажных изделий (12,2 %) растет двузначными темпами к соответствующему месяцу предыдущего года, а производство в отраслях, изготавливающих готовую продукцию, снижается: костюмы потеряли 4,8 %, пальто и полупальто замедлили темпы роста (4,0 %, г/г). Общий индекс текстильного и швейного производства в апреле составил 103,7 %, за январь-апрель 102,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

По оперативным данным, в марте 2016 г. в номинальном объеме сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности оказался почти в 2,3 выше, чем в феврале, но на 8,8 % ниже, чем в марте 2015 года. По итогам трех месяцев сальдированный финансовый результат снизился на 3,2 % в годовом выражении против роста на 88,9 % за аналогичный период 2015 года. Снижение за три месяца текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года в основном произошло в следующих отраслях: в добыче полезных ископаемых снижение происходит третий месяц подряд и составило 45,7 %, в оптовой и розничной торговле второй месяц подряд - 5,6 %, в обрабатывающих производствах - 12,7 процента. На ухудшении финансовых результатов деятельности сказались возросшие в первом квартале по сравнению с аналогичным периодом прошлого года издержки предприятий на фоне замедляющихся темпов роста цен. Рост убытков за три первые месяца 2016 года в целом по экономике составил 15,8 % против аналогичного периода 2015 года. Доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 34,9 % по сравнению с 37,6 % в январе текущего года. Годовые

темпы сокращения реальной заработной платы работников организаций в апреле текущего года составили 1,7 процента. При этом, в целом за январь-апрель с учетом положительных темпов, отмеченных в феврале-марте текущего года (0,6 % и 1,5 % соответственно,) реальная заработная плата снизилась всего на 0,9 процента. Положительная тенденция в динамике реальных располагаемых доходов не получила продолжение в апреле 2016 года. По предварительным данным Росстата, в апреле текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 7,1 % в годовом выражении, в целом за январь-апрель снижение составило 4,7 процента.

В апреле 2016 г. динамика оборота розничной торговли продолжала снижаться с замедлением темпов падения, что частично объясняется снижением склонности населения к сбережению. Оборот розничной торговли в апреле к соответствующему месяцу прошлого года уменьшился на 4,8 %, тогда как в апреле 2015 г. снижение составляло 9,8 процента. На торможение темпов падения повлияло замедление темпов снижения оборота и продовольственных и непродовольственных товаров. Оборот пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в апреле 2016 г. уменьшился на 4,3 %, что в 2,1 раза меньше темпов снижения апреля 2015 г. (снижение на 8,9 %), по непродовольственным товарам – на 5,3 % (апрель 2015 - снижение на 10,8 %).

По итогам января-апреля 2016 г. динамика оборота розничной торговли составила 94,8 % (январь-апрель 2015 г. – 92,3 %), в том числе по пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям – 95,6 % (92,6 %), непродовольственным товарам – 94,0 % (91,9 %). По расчетам Минэкономразвития России, с устранением сезонности снижение динамики оборота розничной торговли в апреле замедлилось до -0,2 %, тогда как в марте этот показатель составил -0,8 процента. В структуре оборота розничной торговли доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в фактических ценах в апреле 2016 г. составила 49,5 %, что на 0,1 п. пункта выше аналогичного показателя за 2015 год (49,4 %), доля непродовольственных товаров – 50,5% (в апреле 2015 г. - 50,6 процента). Склонность к сбережению Источник: расчеты Минэкономразвития 2015 2016 %, г/г янв. фев. март апр. год янв. фев. март апр. Оборот розничной торговли- всего -4,4 -7,4 -8,9 -9,8 -10,0 -6,0 -4,3 -5,8 -4,8 Оборот пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями -5,3 -7,5 -7,6 -8,9 -8,9 -5,4 -3,0 -5,0 -4,3 Оборот розничной торговли непродовольственными товарами -3,5 -7,5 -10,2 -10,8 -11,0 -6,5 -5,6 -6,5 -5,3 13 В апреле 2016 г. оборот розничной торговли продолжает формироваться торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющих деятельность вне рынка, их доля в обороте розничной торговли увеличилась на 0,9 п. пункта по сравнению с апрелем 2015 г., и составила 92,9 процента. Доля же розничных рынков и ярмарок продолжает неуклонно снижаться, в апреле она составила 7,1 % (апрель 2015 г. 8,0 %). Динамика оборота розничной торговли торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями за январь-апрель составила 95,8 %, что на 2,8 п. пункта больше, чем за соответствующий период 2015 г. (93,0 %), динамика продаж на розничных рынках и ярмарках за рассматриваемый период сократилась на 1,3 п. пункта и составила 83,6 %, за соответствующий период 2015 г. (84,9 %). Уровень товарных запасов в розничной торговле продолжает оставаться достаточно стабильным и в апреле составил 38 дней (март – 38 дней). В объеме платных услуг населению в апреле 2016 г. также наблюдается замедление отрицательной динамики. В апреле 2016 г. этот показатель уменьшился на 0,8 % (в марте 2016 г. падение составляло

1,0 %). По итогам января-апреля 2016 г. объем платных услуг населению по сравнению с аналогичным периодом 2015 года уменьшился на 1,1 процента. Несмотря на общее снижение объема платных услуг населению, по итогам января-апреля 2016 г. наблюдается рост объемов по 6 из 14 видов, по которым ведется наблюдение за ценами. Из условно называемых «обязательных услуг» увеличение объемов наблюдается в сфере транспортных услуг – на 0,4 % (в январе-апреле 2015 г. -0,8 %); в сфере жилищных услуг – на 0,7 % (-1,2 %). Услуги связи при этом снизились на 2,5 % (-0,6 %); коммунальные услуги – на 0,8 % (-0,3 %). В январе-апреле 2016 г. увеличение объемов также демонстрируют услуги гостиниц и аналогичных мест размещения – на 7,4 % (в январе-апреле 2015 г. -0,6 %); услуг физической культуры и спорта – на 7,1 % (+7,5 %); услуги учреждений культуры – на 1,7 % (+4,1 %); медицинские услуги – на 0,6 % (+3,2 %). Наибольшее падение объемов в январе-апреле 2016 г. продемонстрировали туристские услуги – на 13,8 % (январь-апрель 2015 г. -11,4 %). Рынок бытовых услуг занимает около 10 % в структуре платных услуг населению. По итогам января-апреля 2016 г. наблюдается снижение объемов на 2,5 %, что на 1,1 п. пункта меньше, чем в за январь-апрель 2015 года. Отрицательную динамику продемонстрировали все виды бытовых услуг за исключением услуг бань, душевых и саун (увеличение на 0,2 %). В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась – потребительская инфляция замедлилась до 0,4 % против 0,5 % в марте. Вместе с тем эффект высокой базы прошлого года исчерпался. За годовой период снижение инфляции, наблюдаемое с сентября прошлого года, остановилось – инфляция в апреле сохранилась на уровне марта – 7,3 процента. С начала года по апрель прирост потребительских цен составил 2,5 %, что в 3,2 раза ниже прошлогодних значений (7,9 %). В мае еженедельный рост цен несколько замедлился вследствие сезонного замедления роста цен на непродовольственные товары и продовольственные товары без плодоовощной продукции. За период с начала мая по 23 мая прирост цен составил 14 0,3 %, в апреле за 25 дней потребительские цены выросли на 0,5 процента.

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года). Импорт из стран дальнего Внешняя торговля Российской Федерации в 2014-2016 годов (по методологии платежного баланса, млрд. долл. США) Источник: Банк России Динамика мировых цен на медь, никель и алюминий (в долларах США за тонну) Источник: Лондонская биржа металлов 1817 12783 6028 1531 8704 4948 1564 8853 4851 0 2000 4000 6000 8000 10000 12000 14000 Алюминий Никель Медь апр.15 мар.16 апр.16 270,9 170,6 100,3 70,3 181,7 120,9 60,8 60,1 136,4 83,9 52,5 31,4 0 40 80 120 160 200 240 280 320 Товарооборот Экспорт Импорт Сальдо янв.-апр. 2014 г. янв.-апр. 2015 г. янв.-апр.2016 г. (оценка) 17 зарубежья в январе-апреле 2016 г. снизился на 12,7 % по сравнению с январем-апрелем 2015 г. и составил 47,2 млрд. долл. США, из стран СНГ – на 21,9 % до 5,3 млрд. долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-апреле 2016 г. по сравнению с январем-апрелем 2015 г. увеличилась на 1,1 процентных пункта до 89,9 %, доля стран СНГ соответственно уменьшилась на 1,1 процентных пункта до 10,1 процента. По предварительным данным таможенной статистики, в январе-апреле 2016 года импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с январем-апрелем 2015 года сократился на 12,1 процента. В апреле 2016 года относительно апреля 2015 года импорт из стран дальнего зарубежья снизился на 6,5 %, наблюдалось сокращение закупок текстильных изделий и обуви на 11,7 %, продовольственных товаров

– на 8,7 %, продукции машиностроения – на 6,7 %, химической продукции – на 2,1 процента. В апреле 2016 года стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с мартом 2016 года снизился на 5,0 процентов. Так, импорт текстильных изделий и обуви сократился на 25,5 %, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 5,0 %, машиностроительной продукции – на 4,5 %, тогда как ввоз химической продукции увеличился на 1,2 процента. Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреля 2015 г. снизилось на 47,7 процента. В апреле укрепление номинального эффективного курса рубля составило 3,6 %, а в целом за январь-апрель 2016 г. (из расчета апрель 2016 г. к декабрю 2015 г.) – 2,6 процента. Реальный эффективный курс за апрель укрепился на 3,7 %, в целом за первые четыре месяца текущего года его укрепление оценивается Банком России в 4,1 процента. При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за апрель текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 5,6 %, к евро – 3,9 %, к фунту стерлингов – 5,35 %, к швейцарскому франку – 3,8 %, к японской иене – 3,2 %, к канадскому доллару – 2,6 %, к австралийскому доллару – 3,2 %. В целом за январь- апрель (из расчета апрель 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 5,8 %, к евро – 2,85 %, к фунту стерлингов – 12,6 %, к швейцарскому франку – 3,6 %, к австралийскому доллару – 1,3 %, ослабление к японской иене - 3,2 %, к канадскому доллару – 0,5 процента

За апрель текущего года объем валовых международных резервов возрос на 4,513 млрд. долл. США против 6,464 млрд. долл. США месяцем ранее (в апреле 2015 г. наблюдалось уменьшение на 0,36 млрд. долл. США). При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила за апрель 1,88 млрд. долл. США из-за укрепления курса указанных валют (кроме австралийского доллара) по отношению к доллару США, положительная изменение стоимости монетарного золота – 2,37 млрд. долл. США, прочие изменения составили положительную величину в 0,26 млрд. долл. США. В целом за январь-апрель прирост резервов составил 23,122 млрд. долл. США (в январе-апреле годом ранее – сокращение на 29,455 млрд. долл. США). По состоянию на 1 мая 2016 г. объем международных резервов составил 391,521 млрд. долл. США. Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-апреле текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1233,26 млрд. руб., или 4,9 % ВВП против 906,67 млрд. руб. (3,7 % ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 3907,62 млрд. руб., или 15,6 % ВВП (4550,1 млрд. руб., или 18,4 % ВВП в январе-апреле 2015 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 5140,88 млрд. руб., или 20,5 % ВВП против 5456,78 млрд. руб. (22,1 % ВВП) за первые четыре месяца предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 4903,64 млрд. руб., или 19,6 % ВВП (5261,29 млрд. руб., или 21,3 % ВВП в январе- апреле 2015 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 237,23 млрд. руб., или 0,95 % ВВП против 195,49 млрд. руб., или 0,79 % ВВП в январе-апреле годом ранее.

По оценке Минэкономразвития России, за апрель текущего года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) составило 0,6 %<sup>1</sup>. При этом увеличение наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) составило 1 %, депозитов в национальной валюте - 0,5 процента. В целом за январь- апрель текущего года сокращение денежной массы составило 0,4 % против 0,02 % в январе-апреле 2015 года.

Денежный агрегат М0 сократился за первые четыре месяца, по оценке, на 0,4 %, депозиты в национальной валюте – также на 0,4 процента. В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) в 1 По состоянию на 1 мая годовой темп прироста денежного агрегата М2 составил 11,1% по сравнению с 12% на 1 апреля и 11,5% на 1 января. 20 составе денежного агрегата М2 за первые четыре месяца текущего года практически не изменился и на 1 мая текущего года составил 20,2 % против 20,2 % на 1 января и 20,6 % - на 1 мая годом ранее. Денежный мультипликатор за апрель возрос с 3,23 до 3,41, что связано с увеличением безналичных средств на фоне снижения объема свободной ликвидности (уровень ликвидности сократился с 12,1 % по состоянию на 1 апреля 2016 г. до 10,1 % - на 1 мая). Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за апрель сократился на 4,7 %, или на 512,8 млрд. руб. (что предопределялось уменьшением свободной ликвидности на 755,1 млрд. руб. при увеличении наличных денег), а в целом за январь-апрель уменьшение составило 5,3 % (против сокращения на 16 % за первые четыре месяца годом ранее) и составил по состоянию на 1 мая текущего года 10461,7 млрд. рублей. Основным источником сокращения объема денежного предложения в январе-апреле текущего года стало сужение рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: сокращение валового кредита банкам составило 1743,3 млрд. руб., в том числе за апрель – 869,3 млрд. руб. (2343,4 млрд. руб. за январь-апрель 2015 г.). Снижение рефинансирования перекрыло действующее в сторону увеличения денежного предложения расходование средств со счетов расширенного правительства и увеличение чистых международных резервов. Сокращение остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России составило за первые четыре месяца 2016 года 1040,8 млрд. руб. (за апрель – 378 млрд. руб.) против 743 млрд. руб. за аналогичный период годом ранее. Чистые международные резервы органов денежно-кредитного регулирования за январь-апрель текущего года увеличились по фиксированным валютным курсам на 455,6 млрд. руб., в том числе за апрель – на 55 млрд. руб. (сократились на 730,3 млрд. руб. в январе-апреле 2015 г.). Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за апрель уменьшился на 1,3 % (увеличился на 0,1 % с исключением влияния изменения валютного курса), до 42396,2 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 1,6 % (увеличился на 0,1 % с исключением влияния) и составил 31547,3 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам уменьшился на 0,05 % (+ 0,1 %), до 10548,9 млрд. рублей. В целом за январь-апрель совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению сократился на 3,6 % (на 0,1 % с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям - на 4,4 % (увеличились на 0,2 % с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 1,3 % (на 1 процент).

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3ac5f9d8-0d15-4b04-b530-6403242fe261/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3ac5f9d8-0d15-4b04-b530-6403242fe261>

## 4.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### Общая ситуация

Ленинградская область является крупнейшим на северо-западе России транспортным центром, одним из ведущих регионов в лесопромышленном комплексе и сельском хозяйстве. Область располагает значительными природными ресурсами, высоким трудовым потенциалом по уровню профессиональной квалификации. Регион ведет активную внешнеэкономическую и внешнеторговую деятельность, занимает лидирующие позиции в стране по ряду отраслей сельского хозяйства и промышленности, развивает ресурсы для создания достойного жизненного уровня населения.

Одним из главных преимуществ географического положения Ленинградской области является непосредственная близость к Северной и Восточной Европе, благодаря общим границам с Финляндией и Эстонией, а также выход в Балтийское море. Это обеспечивает субъекту федерации один из наиболее высоких по России показателей регионального внешнеторгового оборота. Второй особенностью географического положения Ленинградской области является «окружение» одного из крупнейших мегаполисов России – города Санкт-Петербурга, что обеспечивает региону дополнительные возможности в виде потребительского и ресурсного потенциала. Соседние регионы (Тверская, Псковская, Вологодская области и Республика Карелия) являются рынками сбыта для промышленной продукции Ленинградской области.

Инфраструктура Ленинградской области, как и Санкт-Петербурга, – одна из самых привлекательных в России: развитая сеть железных и автомобильных дорог, речные судоходные пути, морские и речные порты, имеющие стратегическое значение, воздушное сообщение практически со всеми регионами мира, системы связи, соответствующие современным мировым стандартам. На территории области расположено несколько морских портов: в Выборге и Высоцке, в Приморске и Усть-Луге.

Завершившийся девелоперский проект по созданию морского порта Усть-Луга стал крупнейшим многофункциональным портом на Балтике с грузооборотом более 75 млн. тонн различных грузов в год. В 2015 году девелоперы приступили к проекту комплексного развития припортовых территорий. Так по заказу «Компании Усть-Луга» немецкая консалтинговая компания Roland Berger Strategy Consultants предложила глубоко проработанную концепцию создания припортовой индустриальной зоны<sup>1</sup>.

Транспортная стратегия региона предусматривает развитие речного, воздушного видов пассажирского сообщения. С потенциальными инвесторами прорабатывается возможность организации пассажирских и туристических перевозок по рекам Нева, Свирь и Волхов, создания речных причалов для яхт и маломерных судов с заправочными станциями, а также оборудования вертолетных площадок на АЗС, размещаемых вдоль федеральных трасс.

---

<sup>1</sup> <http://nevnov.ru/building/kompaniya-ust-luga-pristupila-k-razvitiyu-priportovoj-industrialnoj-zony/>



Основным ресурсом, используемым в крупных промышленных масштабах, является лес. Кроме того, область располагают месторождениями различных природных строительных материалов (керамических и огнеупорных глин, известняков и доломитов, щебня, песка и гравия). Водные бассейны позволяют развивать промышленность и электроэнергетику. Производство электроэнергии в регионе полностью покрывает потребности промышленности и ЖКХ Ленинградской области, избыточные объемы производимой электроэнергии реализуются в другие регионы России и приграничные государства.

По сообщению главы региона Ленинградской области в 2015 году общий объем инвестиций в регионе снизился, так как был завершен ряд крупных инфраструктурных проектов. "Но мы сегодня делаем ставку на инвестиции, которые дают нам создание новых рабочих мест", – подчеркнул глава региона. В качестве одного из примеров он привел Тихвинский вагоностроительный завод, который помимо создания рабочих мест еще и построил жилой микрорайон для своих сотрудников, предложив им привлекательные условия ипотеки. "Этим они удерживают рабочих не только заработной платой, но и хорошими жилищными условиями", – отметил губернатор<sup>2</sup>.

В марте 2015 г. международное рейтинговое агентство Standard & Poor's в пятницу подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг Ленинградской области на уровне "BB+" и рейтинг по национальной шкале "ruAA+". Прогноз изменения рейтингов - "негативный". Рейтинг региона отражает волатильную и несбалансированную систему межбюджетных отношений в России, которая ограничивает финансовую гибкость регионов, а также низкое качество управления финансами регионов в сравнении с международными стандартами. Вместе с тем положительным фактором для рейтингов является очень низкий уровень задолженности Ленобласти и ограниченный объем условных обязательств.

Прогноз "негативный" отражает аналогичный прогноз суверенных рейтингов Российской Федерации ("BB+" с "негативным" прогнозом). Согласно методологии агентства, рейтинги местных и региональных образований РФ не могут быть выше рейтингов государства. Негативные рейтинговые действия возможны в ближайшие 12 месяцев в том случае, если регион не сможет сбалансировать расходы в условиях сокращения налоговых поступлений. Вместе с тем прогноз может быть изменен на "стабильный" в случае аналогичных действий в отношении рейтингов РФ<sup>3</sup>.

Инвестиционная привлекательность любого региона зависит от текущего состояния его экономики и потенциала ее развития. Ленинградская область входит в число наиболее индустриально развитых регионов России и является донором федерального бюджета, что свидетельствует об устойчивости и эффективности функционирования финансово-экономической системы.

Особенно важно, что инвесторы вкладывают деньги не в банковские или биржевые операции, а в строительство новых и модернизацию существующих предприятий, внедрение передовых технологий и оборудования, развитие сферы услуг и малого бизнеса.

Деятельность местных властей с целью улучшения инвестиционного климата

---

<sup>2</sup> <http://ria.ru/economy/20150316/1052855103.html#ixzz3Vx7V43fH>

<sup>3</sup> <http://www.finmarket.ru/news/3973690>

региона направлена на разработку законодательной базы и максимальную открытость информационной политики. Естественные географические условия обеспечивают Ленинградской области преимущества для привлечения инвесторов, заинтересованных в создании производств, требующих значительных промышленных площадей и развитой инфраструктуры. С учетом интересов развития региональной экономики наиболее перспективными сферами капиталовложений являются:

Поддержка социально-экономической стабильности и обеспечение устойчивости экономического развития.

Стимулирование экономического роста и модернизации экономики.

Топливо-энергетический комплекс региона и развитие энергоемких производств.

Глубокая переработка леса.

Реализация транспортных и телекоммуникационных проектов.

Туризм и туристическая инфраструктура.

Наукоемкие и высокотехнологичные производства.

Реструктуризация промышленных предприятий.

Рынок области очень расслоен: жилье строится либо рядом с Петербургом, где реализуется большинство проектов комплексного освоения территорий, либо на большом удалении от него рядом с большими городами областного значения – Выборгом, Приозерском, Всеволожском.

Промышленность. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-августе 2015 года составил 560,0 млрд. руб. и увеличился на 23,9% в действующих ценах.

В январе-августе 2015 года индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 99,5%.

Добыча полезных ископаемых. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по добыче полезных ископаемых за январь-август 2015 года составил 6758 млн. руб., или 84,7% к уровню января-августа 2014 года в действующих ценах.

Индекс производства по полному кругу предприятий в январе-августе 2015 года по сравнению с январем-августом предыдущего года составил 141,2%.

Обрабатывающие производства. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств за январь-август 2015 года составил 488527 млн. руб., или 129,1% к январю-августу 2014 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства в январе-августе 2015 года к аналогичному периоду 2014 года составил 98,2%.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг произошло: в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака - на 23,1% (индекс производства составил 110,9%), в текстильном и швейном производстве – на 21,8% (индекс производства составил 103,5%), в обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 14,2% (индекс производства составил 101,7%), в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности - на 38,5% (индекс производства составил 108,3%), в производстве кокса и нефтепродуктов – в 1,6 раза (индекс производства составил 109,6%), в химическом

производстве - на 49,3%. (индекс производства составил 108,0%), в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 10,1% (индекс производства составил 93,9%), в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – на 36,2% (индекс производства составил 76,5%), в производстве машин и оборудования – на 12,6% (индекс производства составил 95,0%).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по производству и распределению электроэнергии, газа и воды за январь-август 2015 года составил 64 666 млн. руб., или 98,4% к январю-августу 2014 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства в январе-августе 2015 года к аналогичному периоду 2014 года составил 100,5%.

Сельское хозяйство (с учетом 14 организаций, расположенных на территории Санкт-Петербурга). Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей Ленинградской области в январе-августе 2015 года составил 61,7 млрд. руб., или 102,0% к уровню января-августа 2014 года.

Транспорт. В январе-августе 2015 года общий объем услуг организаций транспорта (включая субъекты малого предпринимательства), составил 87,7 млрд. руб., и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2014 года на 29,2%.

В январе-августе 2015 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 4,5 млн. т грузов и увеличился по сравнению с январем-августом 2014 года на 0,8% при грузообороте 662,3 млн. тонно-км (увеличился на 10,6%).

Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области в январе-августе 2015 (включая субъекты малого предпринимательства) составил 42,8 млн. человек (80,6% к уровню января-августа 2014 года) при пассажирообороте 804,7 млн. пасс.-км (96,9%).

Связь. Предприятиями связи в январе-августе 2015 года оказано услуг на сумму 2,8 млрд. руб., или 99,0% к уровню предыдущего года (в действующих ценах), из них населению – на 2,1 млрд. руб., или 100,1% (в сопоставимых ценах).

Инвестиции. Объем инвестиций в основной капитал крупных организаций в январе-августе 2015 года составил 58920 млн. руб. или 83,9% к уровню января-августа 2014 года.

Строительство. За январь-август 2015 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 55584 млн. руб., или 83,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Кроме того, организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 171,0 млн. руб.

В январе-августе 2015 года введено в действие 27 518 квартир общей площадью 1 625,8 тыс. кв. м (в 1,7 раза больше, чем в январе-августе 2014 года), из них: 1543,6 тыс. кв. м (94,9% от общего ввода) - организациями частной формы собственности (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 4153 дома, или 569,5 тыс. кв. м); 25,5 тыс. кв. м (1,6%) – муниципальной, 24,4 тыс. кв. м (1,5%) – государственной, 30,7 тыс. кв. м (1,9%) – иностранной, 1,6 тыс. кв. м (0,1%) – собственность общественных и религиозных организаций.

Внешнеэкономическая деятельность. Внешнеторговый оборот Ленинградской области за январь-июнь 2015 года составил 6717,1 млн. долларов США и по сравнению с

аналогичным периодом 2014 года снизился на 32,0%. Экспортные поставки (5274,8 млн. долларов США) в январе-июне 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшились на 32,4%, импортные поставки (1442,3 млн. долларов США) - на 30,3%.

Финансы. В январе-июле 2015 года крупными и средними организациями области (без банков, страховых и бюджетных организаций) получена сальдированная прибыль в сумме 65069 млн. руб., что больше в 2,0 раза, чем в январе-июле 2014 года.

В январе-августе 2015 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 84139,8 млн. руб., что составляет 77,2% к плану года и на 18,6% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Из общей суммы доходов за январь-август 2015 года в областной бюджет поступило 67928,3 млн. руб., или 81,8% к плану года, в консолидированные бюджеты муниципальных образований – 41710,8 млн. руб. (с учетом финансовой помощи из областного бюджета).

Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-август 2015 года исполнена в сумме 67098,2 млн. руб., что составляет 52,5% к плану года и на 17,4% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 54686,9 млн. руб., или 56,9% к плану года.

Профицит консолидированного бюджета – 17041,6 млн. руб., областного – 13241,4 млн. руб.

Цены. Потребительский рынок. В августе 2015 года потребительские цены по отношению к декабрю 2014 года выросли на 9,6% (в августе 2014 года к декабрю 2013 года – на 6,2%), в том числе на продовольственные товары – на 10,0% (7,6%), непродовольственные – на 10,6% (4,6%), платные услуги населению – на 7,7% (6,4%).

В августе 2015 года по отношению к декабрю 2014 года индекс цен производителей промышленных товаров составил 106,7% (в августе 2014 года по отношению к декабрю 2013 года – 103,1%), сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 109,9 (101,8%), индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 92,2% (101,2%), индекс тарифов на грузовые перевозки – 105,2% (101,8%), на услуги связи для юридических лиц – 102,6% (109,7%).

В январе-августе 2015 года оборот розничной торговли области (199,1 млрд. руб.) на 7,0% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года; оборот общественного питания (8,0 млрд. руб.) – ниже на 4,5%.

Платных услуг населению области за отчетный период оказано в сумме 40,7 млрд. руб., или 100,2% к уровню января-августа 2014 года. На долю физических лиц приходилось 10,7% объема платных услуг, остальные услуги оказали организации. Основное место в структуре потребляемых населением платных услуг по-прежнему занимают коммунальные услуги – 41,6%, жилищные – 16,2%, транспортные – 9,8%, бытовые – 7,8%, услуги системы образования – 5,8%, связи – 5,1%, медицинские услуги – 5,0%.

Уровень жизни населения. Денежные доходы на душу населения (по предварительным данным) в июле 2015 года составили 26173 руб. Реальные денежные доходы населения в январе-июле 2015 года к уровню января-июля 2014 года составили 97,1%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в январе-июле 2015 года по предварительным данным Петростата составила 33 491 руб., или

107,3% к январю-июлю 2014 года.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-июле 2015 года на 7,9% ниже уровня января-июля 2014 года.

Просроченная задолженность по заработной плате организаций (без субъектов малого предпринимательства) наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 сентября 2015 года сложилась в сумме 92883 тыс. руб., в том числе из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней – 26349 тыс. рублей (28,4% общей суммы), из-за отсутствия собственных средств организаций – 66534 тыс. рублей (71,6%). О наличии просроченной задолженности сообщили 9 организаций.

Задолженность по выплате пенсий и детских пособий на территории области отсутствует. Средний размер назначенной пенсии на 1 сентября 2015 года составил 12 467,65 рубля (36,7% от начисленной заработной платы в июле 2015 года). В области пенсию получают 486,3 тыс. человек.

Рынок труда. В январе-августе 2015 года ситуация на рынке труда Ленинградской области оставалась стабильной, несмотря на увеличение численности безработных, уровня безработицы и снижение числа вакансий.

Уровень регистрируемой безработицы по сравнению с началом года увеличился на 0,06 п.п. и на 1 сентября 2015 года составил 0,44% от экономически активного населения.

Численность безработных граждан, зарегистрированных в службе занятости, по сравнению с началом 2015 года увеличилась на 14,3% и на 1 сентября 2015 года составила 4 288 человек.

Банк вакансий по сравнению с началом 2015 года сократился на 7,8% и на начало сентября 2015 года насчитывал 16,6 тыс. единиц по 860 профессиям и специальностям.

В основном предприятия и организации области испытывают дефицит в рабочих кадрах. На долю рабочих вакансий приходится 71,3% от общей потребности в кадрах.

Средний размер пособия по безработице в августе 2015 года составил 3914,78 руб. (в августе 2014 года – 3869,27 руб.), или 43,9% от величины прожиточного минимума для трудоспособного населения за второй квартал 2015 года.

Демографическая ситуация. По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 августа 2015 года составила 1 772,7 тыс. человек, в том числе городское – 1 142,3 тыс. человек (64,4%), сельское – 630,4 тыс. человек (35,6%). С начала года численность населения области сократилась на 2,8 тыс. человек, или на 0,2%.

Демографическая ситуация в январе-июле 2015 года характеризовалась увеличением естественной убыли населения за счет увеличения смертности.

Миграционный прирост в январе-июле 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года увеличился на 3%.

### **4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и

управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

#### 1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

#### 2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

На основании вышеприведенной классификации, Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости: производственно-складского и гостиничного назначений.

#### **4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Для поиска предложение по продаже объектов, аналогичных оцениваемому, оценщик использовал следующие интернет сайты:

- <http://www.peterland.info/>;
- <http://www.emls.ru/>;
- <http://saint-petersburg.irr.ru/>;
- <http://theproperty.ru/>;
- <http://www.bn.ru/>;
- <http://www.restate.ru/>;
- <http://www.rosrealt.ru/>;
- <http://www.avito.ru/>.

В следующих таблицах представлена информация по продаже объектов производственно-складского и рекреационного назначения в месторасположении объекта оценки, а также предложения по продаже земельных участков под производственно-складское назначение.

Предложения по продаже земельных участков под производственно-складскую застройку во Всеволожском районе Ленинградской области

№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово	6 000	15 000 000	2 500	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/800035690.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/800035690.html</a>
2	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Кузьмоллово	6 374	11 473 200	1 800	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/37311.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/37311.html</a>
3	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Кузьмоллово	9 800	17 640 000	1 800	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/81652.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/81652.html</a>
4	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Пушкинская ул.	10 000	15 000 000	1 500	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/800034936.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/800034936.html</a>
5	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Разметелево	10 000	15 000 000	1 500	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/623458.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/623458.html</a>
6	Ленинградская область, Всеволожский район, около Разметелево	160 000	240 000 000	1 500	<a href="http://www.peterland.info/razmetelevo_18.htm">http://www.peterland.info/razmetelevo_18.htm</a>
7	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино	52 000	140 400 000	2 700	<a href="http://www.peterland.info/murino_52.htm">http://www.peterland.info/murino_52.htm</a>
8	Ленинградская область, Всеволожский район, около пос. Кузьмолловский	9 000	15 000 000	1 667	<a href="http://www.peterland.info/kuzmolovskiy_10.htm">http://www.peterland.info/kuzmolovskiy_10.htm</a>
9	Ленинградская область, Всеволожский район, Новосергиевка дер.	10 000	22 000 000	2 200	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/599894.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/599894.html</a>
10	Ленинградская область, Всеволожский район, Ковалево пос.	10 000	12 000 000	1 200	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/58564.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/58564.html</a>
11	Ленинградская область, Всеволожский район, Новосергиевка дер.	20 000	42 000 000	2 100	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/626885.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/626885.html</a>
12	Всеволожский район ЛО, Заневское сельское поселений, промзона «Соржа-Старая»	60 000	235 304 280	3 922	<a href="http://www.peterland.info/sorzha_staraya_29_31.htm">http://www.peterland.info/sorzha_staraya_29_31.htm</a>
13	Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино	7 200	13 800 000	1 917	<a href="http://www.peterland.info/novoe_devyatkino_072.htm">http://www.peterland.info/novoe_devyatkino_072.htm</a>
	<b>Минимальное значение</b>			<b>1 200</b>	
	<b>Максимальное значение</b>			<b>3 922</b>	
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 023</b>	

Предложения на рынке производственно-складской недвижимости во Всеволожском районе Ленинградской области

№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Источник информации
1	Всеволожский район ЛО, п. Вартемяги	1 300	27 000 000	20 769	<a href="https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_633488154">https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_633488154</a>



№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Источник информации
2	Всеволожский район ЛО, пос.им.Морозова	800	9 800 000	12 250	<a href="https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_proizvodstvo_617589210">https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_proizvodstvo_617589210</a>
3	Всеволожский район ЛО, пос. Стекланный	3 200	55 000 000	17 188	<a href="https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3200_m_475525474">https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3200_m_475525474</a>
4	Всеволожский район ЛО, между Старая д и Всеволожск г, Колтушское ш.	2 800	77 000 000	27 500	<a href="http://www.restate.ru/base/6253304.html">http://www.restate.ru/base/6253304.html</a>
5	Всеволожский район ЛО, п. Стекланный, 35км Новоприозерского шоссе от КАД	513	12 288 000	23 953	<a href="http://saint-petersburg.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/Pomeschenie-513-kv-m-1-yaliniya-administrativnoe-advert512184647.html">http://saint-petersburg.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/Pomeschenie-513-kv-m-1-yaliniya-administrativnoe-advert512184647.html</a>
6	Всеволожский район ЛО, п. Стекланный	3 200	55 000 000	17 188	<a href="http://www.restate.ru/base/3286755.html">http://www.restate.ru/base/3286755.html</a>
7	Всеволожский район ЛО, г. Всеволожск, Приютинская ул.	1 528	52 000 000	34 031	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/616664.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/616664.html</a>
8	Всеволожский район ЛО, г. Всеволожск, Петровская ул. 21	89 000	891 000 000	10 011	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/620286.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/620286.html</a>
9	Всеволожский район ЛО, пгт Невская Дубровка	1 600	59 000 000	36 875	<a href="http://vsevolozhskiy-area.afy.ru/object/proizvod/900098382.html">http://vsevolozhskiy-area.afy.ru/object/proizvod/900098382.html</a>
10	Всеволожский район ЛО, п. Кузьмолловский	1 782	10 700 000	6 004	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/70506.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/70506.html</a>
11	Всеволожский район ЛО, п. Мурино	1 048	32 000 000	30 534	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/83323.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/83323.html</a>
12	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ж/д. ст. Мельничный Ручей	15 836	270 000 000	17 050	<a href="http://theproperty.ru/12095992/">http://theproperty.ru/12095992/</a>
13	Ленинградская область, Всеволожский район, Янино-1	909	14 500 000	15 952	<a href="http://www.bn.ru/detail/commerce/620062.html">http://www.bn.ru/detail/commerce/620062.html</a>
14	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. им. Морозова, Чекалова ул., 3	725	9 790 000	13 503	<a href="http://www.bn.ru/detail/commerce/674091.html">http://www.bn.ru/detail/commerce/674091.html</a>
	<b>Минимальное значение</b>			<b>6 004</b>	
	<b>Максимальное значение</b>			<b>36 875</b>	
	<b>Среднее значение</b>			<b>20 201</b>	

**Предложения по продаже объектов рекреационного назначения (гостиницы, базы отдыха, мини-отели) во Всеволожском районе Ленинградской области**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. им. Свердлова, мкр-н 2, д. 5б	628	18 000 000	28 662	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/617987.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/617987.html</a>
2	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск	500	19 500 000	39 000	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/616251.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/616251.html</a>

№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
3	Ленинградская область, Всеволожский район, Капитолово дер.	560	16 000 000	28 571	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/85825.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/85825.html</a>
4	Ленинградская обл., Всеволожский р-н Мурино пос., Ясная ул.	300	30 000 000	100 000	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/614867.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/614867.html</a>
5	Ленинградская обл., Всеволожский р-н Екатериновка дер.	1 000	63 000 000	63 000	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/611033.html#photos2">http://www.emls.ru/fullinfo/5/611033.html#photos2</a>
6	Ленинградская обл., Всеволожский р-н Новое Токсово пос.	320	26 000 000	81 250	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/800035796.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/800035796.html</a>
7	Ленинградская обл., Всеволожский р-н Всеволожск г., Александровская ул. 74	277	33 250 000	120 036	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/612494.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/612494.html</a>
	Минимальное значение			28 571	
	Максимальное значение			120 036	
	Среднее значение			65 789	

## ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Оценка объектов недвижимого имущества, произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки. В процессе оценки были последовательно применены все необходимые и достаточные, предусмотренные законодательством подходы к оценке:

### -Затратный подход.

**Затратный подход** основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа. Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные

результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Практически в каждой работе по оценке недвижимости приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования. По существу, последовательно подбираются и оцениваются варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного методов.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.). Важными и постоянно расширяющимися сферами применения затратного метода выступают рынок страховых услуг и система дифференцированного налогообложения недвижимости. Заказчика интересует не полная рыночная стоимость имущественного комплекса, а лишь та его часть, которая может быть утрачена вследствие непредвиденного случая. Стоимость воспроизводства этой части имущества представляется наиболее разумным вариантом его оценки. Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

Основные этапы процедуры оценки:

- Расчет стоимости объекта оценки с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
- Определение величины физического и морального износа объекта.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости объекта за вычетом износа.

Для нежилых зданий, их частей, помещений, в том числе административно-офисных помещений, помещений производственно – складского назначения, помещений специального назначения и помещений общего пользования, применение затратного подхода является не корректным и не обоснованным.

**Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является корректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.**

#### **-Сравнительный подход.**

**Сравнительный подход**, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки некорректно, в связи отсутствием рынка продаж аналогичных зданий, отсутствием достоверной и проверяемой информации о совершенных сделках с аналогичными объектами оценки, и/или информации о предложениях к продаже (или покупке) аналогичных объектов.

Применение объектов – аналогов, существенно отличающихся от объекта оценки, приведет к использованию необоснованно большого количества корректировок, носящих подчас субъективный характер, что существенно влияет на достоверность отчета об оценке в сторону ее понижения.

Использование некорректных объектов – аналогов, существенно отличающихся от объекта оценки (как правило на пассивных рынках), не всегда обоснованно и требует значительных корректировок снижающих объективность отчета.

Также, применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки невозможно в связи с отсутствием достоверной и проверяемой информации о ценах на объекты, аналогичные оцениваемому.

Кроме того, в рамках настоящего Отчета сравнительный подход не применялся, в связи с отсутствием на открытом рынке информации о совершенных сделках купли-продажи и/или о предложениях продаж по объектам, находящимся в аналогичном, оцениваемому объекту, техническом состоянии.

Кроме того, расхождение в техническом состоянии объекта оценки и потенциальных объектов - аналогов, требует значительных корректировок снижающих объективность отчета.

Введение поправок на разницу в физическом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов, так же только снижает достоверность итогового результата в виду субъективности определения величины вводимой корректировки на износ.

Исходя из сказанного, оценщик обоснованно отказался от применения сравнительного подхода.

**Таким образом, в рамках настоящего Отчета методы сравнительного подхода не применялись, так как на открытом рынке, отсутствуют объекты, по своим количественным и качественным характеристикам сопоставимые с оцениваемым объектом, то есть являющиеся корректными объектами – аналогами для оцениваемого объекта.**

#### **- Доходный подход.**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов.

Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для оценки объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года.

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного

подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке земельного участка;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного земельного участка в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного земельного участка генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за земельный участок;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данная информация представляется заказчиком, или определяется оценщиком исходя из представленной достоверной и проверяемой информации.

В рамках настоящей оценки подобная информация представлена не была.

Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данных объектов оценки в будущие периоды.

Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемых объектов оценки.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

Исходя из сказанного, оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода.

**В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.**

### - Согласование результатов

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке.

### Выводы

Таким образом, оценщик рассмотрел возможность и/или невозможность применения трех классических подходов при проведении оценки.

Таблица

№	Наименование	Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Разъяснения по поводу оценки
1		Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.	
2	Затратный подход	Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.	Применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным и не обоснованным, вследствие чего затратный подход не применялся.
3.	Сравнительный подход	Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен: а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения; б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому; в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.	Достоверная информация об объектах – аналогах в доступных источниках отсутствует. Таким образом, применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным, и не обоснованным, вследствие чего сравнительный подход.
4	Доходный подход	Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен: а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов; б) исследовать способность объекта оценки приносить поток	Применение доходного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным, вследствие чего доходный подход не применялся.

		<p>доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;</p> <p>в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;</p> <p>г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.</p>	
5	Согласование результатов	<p>Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.</p>	<p>Проведение согласования результатов представляется возможным, используя данные затратного подхода, при обоснованном отказе от сравнительного и доходного подходов.</p>

### Методы оценки

Оценщики имеют право самостоятельно определять методы оценки в рамках существующих подходов

## **ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Для оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению цены продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;



- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **Определение стоимости объекта недвижимости методом сравнения сопоставимых продаж**

В процессе сбора исходной информации из массива предложений на продажу были отобраны 3 объекта-аналога, у которых были указаны цены предложения купли-продажи, а также сведения об основных ценообразующих качественных и количественных характеристиках, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Копии источников информации по объектам-аналогам приведены в таблице ниже. По информации представителей продавцов информация по предложениям указанных аналогов являлась действительной на дату оценки.

Дополнительная информация по аналогам устанавливалась путем прозвона представителей продавца по указанным в принтскринах телефонам.

### **Подбор объектов-аналогов**

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади в рублях.

Методология и алгоритм расчета рыночной стоимости здания административно-бытового корпуса (гостиницы) аналогичен расчету стоимости здания станции технического обслуживания автомобилей в рамках сравнительного подхода, приведенного выше в настоящем Отчете выше.

При расчете рыночной стоимости здания административно-бытового корпуса (гостиницы) в рамках сравнительного подхода были учтены следующие факторы (см. раздел 1.4 «Допущения и ограничительные условия»):

1. Помещения и части здания административно-бытового корпуса, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, шоссе Колтушское, д.298, формируют один объект – отдельностоящее здание. Ранее данное здание принадлежало нескольким собственникам, которые зарегистрировали его как помещения с оформлением прав на несколько лиц. На дату оценки помещения и части здания административно-бытового корпуса, составляющие единое здание, принадлежат одному собственнику ООО «Страйк».

2. Фактическое использование данного объекта (здания административно-бытового корпуса) на дату оценки под гостиницу.

В целях данной оценки помещения и части здания административно-бытового корпуса, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, шоссе Колтушское, д.298, рассматривались и оценивались как единый объект, представляющий собой отдельностоящее здание. Общая площадь здания гостиницы (административно-бытового корпуса) составила 1 382,5 кв. м согласно свидетельствам о государственной регистрации права собственности.

3. Поскольку объект оценки (административно-бытовой корпус (гостиница)) зарегистрирован как нежилые помещения, то земельный участок под объектом недвижимости не оформлен. Оформление прав на земельный участок возможно после получения свидетельства о государственной регистрации прав на здание. Процедура

оформления прав на земельный участок уже предпринималась собственником оцениваемого объекта, но не была завершена в связи с расхождением общей площади помещений согласно свидетельствам о государственной регистрации права собственности и выписке из технического паспорта. В настоящее время собственник решает вопрос по оформлению земельного участка под зданием административно-бытового корпуса (гостиницы) в собственность. В рамках данной оценки предполагается, что оформление прав собственности на земельный участок возможно. Оценка проводилась исходя из прав собственности на земельный участок под зданием административно-бытового корпуса (гостиницы).

В связи с данными обстоятельствами были подобраны объекты-аналоги, представляющие собой отдельностоящие здания с земельными участками под гостиничное назначение.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных, размещенных в сети Internet.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности

### Описание аналогов для расчета рыночной стоимости

#### АНАЛОГ № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website [www.emls.ru/fullinfo/5/617987.html](http://www.emls.ru/fullinfo/5/617987.html). The main content area displays the following information:

- EMLS ID:** 617987
- Дата:** введено 28.06.2015, изменена 28.06.2015
- Адрес:** Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Свердловка им. пос. 56
- Тип объекта:** Отдельно стоящее здание
- Возм. назначения:** Офис, Производство, Склад, Магазины, Гостиница, Бизнес
- Цена:** тр. - 19000 тыс. руб.
- Общая площадь:** 628 кв. м.
- Земельный участок:** 0,2 Га
- Юридический статус:** Собственность
- Ввод:** отряд с улицы
- Этажи:** 1,2,3
- Этажи:** 3
- Сост. помещений:** Хорошие
- Телефонные линии:** нет
- Водоснабжение:** есть
- Канализация:** есть
- Теплоснабжение:** есть
- Электроснабжение:** есть

The right sidebar contains several promotional banners, including one for "Готовые квартиры с евроотделкой" and another for "Пять звезд".

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/617987.html>

## АНАЛОГ № 2

www.emls.ru/fullinfo/5/616251.html

### Продажа коммерческой недвижимости - отдельно стоящее здание, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск

**Описание** Фото Карта

**EMLS ID:** 616251  
**Дата:** введена 20.05.2015, изменена 23.09.2015  
**Адрес:** Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Всеволожск г.

**Статус:** Продажи  
**Тип объекта:** Отдельно стоящее здание  
**Возможные назначения:** Офис, Гостиный бизнес

**Цена:** 19000 тыс. руб.  
**Общая площадь:** 500 кв. м.  
**Юридический статус:** Собственность  
**Этаж:** 3  
**Сист. отопления:** Газ  
**Телефонные линии:** Есть  
**Водоотведение:** Есть  
**Канализация:** Есть  
**Теплоснабжение:** Есть  
**Электроснабжение:** Есть

**Примечание:**  
Продам большой 3-х этажный дом 500 кв. м., находящийся в самом центре Всеволожска. Возможно использование под коммерческие помещения или цеховой офис. Отличное место. Участок граничит с центральным городским парком. Дом трехэтажный, в нем имеются цеховой и мансардный этажи. Дом был построен в 2002 году. Это настоящий кирпичный особняк. На участке производится дренажные работы. В здании имеется центральное отопление, водоснабжение, канализация.  
Город Всеволожск находится в 7 км от Санкт-Петербурга. Всеволожск один из самых молодых городов России с исключительной местной средой обитания. Особую привлекательность городу придает высочайшая экология и чистый воздух. Город сохранил все лучшие традиции. На территории Всеволожского района 110 тыс. га лесов лесопарковой зоны, реки Невы, Секты, Охта, Авола, много озер.  
В этом направлении расположены такие поселки как: Риндо, Котляры, Павлово, Волково, Гаврилово, Всеволожск, Щеголово, Романовка, Скни, Сертолово, Митлово.  
Зачем? Все подробности расскажу и покажу.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.  
[Пожалуйста на объявление](#)  
служба контроля качества EMLS 24

**Контакт:**  
**Агент:** Доронкин М.В.  
**Агентство:** Компания Феникс  
**Телефон офиса:** 445-25-20  
**Телефон агента:** 8 (967) 534-62-11

**SMART-КВАРТИРЫ** с просторной гостиной и уютной спальней  
**214 403**  
**КВАРТИРЫ У ОЗЕРА**  
**490-77-88**

**ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**  
**30 сентября - 2 октября 2015**  
**КРУПНЕЙШЕЕ МЕРОПРИЯТИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ**

**ВСТРОИТЕЛЬСКИЙ ПИРА "ДУБКА"**  
Состоятся Е. Дитченко 400 кв. м. 2014 г. 11.09.2015 г. 11.09.2015 г.

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/616251.html>

## АНАЛОГ № 3

www.emls.ru/fullinfo/5/85825.html

### Продажа коммерческой недвижимости - отдельно стоящее здание, Ленинградская область, Всеволожский район, станция Капитолово, деревня Капитолово

**Описание** Фото Карта

**EMLS ID:** 85825  
**Дата:** введена 26.10.2014, изменена 19.09.2015  
**Адрес:** Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Капитолово дер.

**Статус:** Продажи  
**Тип объекта:** Отдельно стоящее здание  
**Возможные назначения:** Гостиный бизнес

**Цена:** 16000 тыс. руб.  
**Общая площадь:** 500 кв. м.  
**Юридический статус:** Собственность  
**Этаж:** 4  
**Сист. отопления:** Газ  
**Телефонные линии:** Есть  
**Водоотведение:** Есть  
**Канализация:** Есть  
**Электроснабжение:** Есть

**Примечание:**  
80213407800 Под мансартой. Топлен, кандал с сан узлом и душем, комнаты можно использовать, кухня-гостиная, два постельных дивана, бассейн, два стола, сан узел и ванная, бассейн, комната с камином, постельный дом и год постройки, 30 сот.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.  
[Пожалуйста на объявление](#)  
служба контроля качества EMLS 24

**Контакт:**  
**Агент:** Михайлов О.Г.  
**Агентство:** МЕГАН  
**Телефон:** 642-27-12

**SMART-КВАРТИРЫ** с просторной гостиной и уютной спальней  
**214 403**  
**КВАРТИРЫ У ОЗЕРА**  
**490-77-88**

**ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**  
**30 сентября - 2 октября 2015**  
**КРУПНЕЙШЕЕ МЕРОПРИЯТИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ**

**ВСТРОИТЕЛЬСКИЙ ПИРА "ДУБКА"**  
Состоятся Е. Дитченко 400 кв. м. 2014 г. 11.09.2015 г. 11.09.2015 г.

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/85825.html>

## КОРРЕКТИРОВКИ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

С учетом типа объекта оценки, наиболее типичной единицей сравнения является единица общей площади помещения (кв.м.). Использование других единиц сравнения (п.м., куб.м.) не является целесообразным, поскольку не подтверждается принятой на рынке практикой.

Объекты-аналоги для расчеты рыночной стоимости здания административно-бытового корпуса (гостиницы)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, 298	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. им. Свердлова, мкр-н 2, д. 5б	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск	Ленинградская область, Всеволожский район, Капитолово дер.
Возможное назначение	Гостиница	Гостиница	Гостиница	Гостиница
Имущественные права на земельный участок	Не оформлены	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на улучшения земельного участка	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь земельного участка (ЗУ), кв. м	Не выделен	2 000	900	3 200
Физическое состояние конструктивных элементов	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Внутреннее состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв. м	1 382,5	628,0	500,0	560,0
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие мест рекреации, туристических зон вблизи объекта	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	Дата оценки - 18.09.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/617987.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/617987.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/616251.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/616251.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/85825.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/85825.html</a>
Общая цена предложения (земля и строения), руб. с НДС	-	18 000 000	19 500 000	16 000 000
Стоимость земельного участка в стоимости всего объекта, руб. (НДС не облагается) <sup>4</sup>	-	3 060 000	3 315 000	2 720 000
Цена предложения за весь объект, руб. без НДС	-	15 721 017	17 031 102	13 974 237

<sup>4</sup> При анализе объектов-аналогов рассматривался комплекс прав на объекты недвижимости: права на земельный участок и права на здания. Поскольку право собственности на земельный участок НДС не облагается, то от НДС была очищена стоимость зданий. При этом доля стоимости земельного участка (с НДС) в составе комплекса составила 17% (<http://www.avg.ru/prensa/press/2009/4/215>).

Цена предложения, руб./кв.м без НДС	-	25 033	34 062	24 954
--	---	--------	--------	--------

Примечание: Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах. Среди них – база данных о предложениях по продаже объектов недвижимости (сайты: [www.emls.ru](http://www.emls.ru)). Пользователь отчета может ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Кроме того, по указанным в источниках номерам телефонов проводилось уточнение выявленной и получение недостающей информации по объектам предложений. Оценщики подтверждают, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. В качестве подтверждения данного факта в приложениях к Отчету приведены копии экрана интернет-страниц по указанным ссылкам.

При анализе объектов-аналогов рассматривался комплекс прав на объекты недвижимости: права на земельный участок и права на здания. Поскольку право собственности на земельный участок НДС не облагается, то от НДС была очищена стоимость зданий. При этом доля стоимости земельного участка (с НДС) в составе комплекса составила 17% (<http://www.avg.ru/prensa/press/2009/4/215>).

Специалисты коммерческой недвижимости отмечают, что цена предложения объектов гостиничного назначения распределяется в разных долях на земельный участок и здания. Среднерыночная доля стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости (коэффициент L) была определена на основании публикации <http://www.avg.ru/prensa/press/2009/4/215> (Стабровская К.Ю. «Исследование L»).

#### Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (коэффициент L, новое строительство)

Использование	L без учета НДС*	L с учетом НДС**	Количество исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	44
Торговое	25%	22%	149
Гаражи	16%	14%	54
Досуговое	20%	17%	38
Производственно-складское	19%	16%	84
Жилое (не центр)	15%	13%	74
Жилое (центр)	24%	21%	17
Гостиничное	19%	17%	29

Коэффициент L для гостиничной застройки с учетом НДС составляет 17%, без учета НДС – 19%.

**Передаваемые права на улучшения.** По набору передаваемых прав оцениваемые объекты недвижимости и объекты аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передается право собственности.

**Передаваемые права на земельный участок.** Улучшения объектов-аналогов и оцениваемых объектов находятся в частной собственности, земельные участки находятся в частной собственности (см. см. раздел 1.4 «Допущения и ограничительные условия»). Таким образом, корректировка на передаваемые права на земельный участок не требуется.

**Условия финансирования.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

**Условия продажи.** По всем объектам аналогам заключение договоров купли продажи предполагается без рассрочки платежа, поправка не требуется.

**Дата предложения.** Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому поправки не вводились, поскольку цены предложения объектов аналогов актуальны на дату оценки.

**Поправка на торг.** Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Том 1, 2014 г.) под ред. Лейфера Л.А., корректировка на торг при продаже баз отдыха на неактивных рынках составляет 16-18%. В виду того, что статистика по продажам гостиниц в Ленинградской области отсутствует, то в данном отчете применялась скидка на торг для баз отдыха на неактивных рынках. Данное допущение основано на том, что оцениваемое здание административно-бытового корпуса (гостиница) расположена в Ленинградской области и относится к сегменту рекреационного (гостиницы, базы отдыха) назначения. Значения корректировок на уторгование

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
торговые объекты			
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	19%	21%
4.1 Квартиры	7%	6%	7%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	9%	11%
5.1 Базы отдыха	17%	16%	18%

Исходя из данных вышеприведенных исследований, Оценщиком принята величина «скидки на торг» в размере среднего значения составила -17%.

**Поправка на местоположение** и наличие мест рекреации и туристических зон вблизи объекта. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Корректировка на местоположение для размещения объектов гостиничного типа должна учитывать близость мест рекреации, наличие туристических маршрутов вблизи объекта.

Объекты-аналоги расположены во Всеволожском районе Ленинградской области как и оцениваемый объект. В ближайшем окружении объектов-аналогов и объекта оценки отсутствуют места рекреации и туристические маршруты. Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги характеризуются сопоставимым местоположением. В связи с этим корректировка по данному фактору не требуется.

**Поправка на физическое состояние конструктивных элементов и внутреннее состояние объекта.** Техническое состояние объектов гостиничной недвижимости оказывает непосредственное влияние на их стоимость. Физическое состояние конструктивных элементов Объекта оценки (здание административно-бытового корпуса (гостиницы)) оценивается как хорошее, внутреннее состояние объекта – хорошее. Объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии. В связи с этим, корректировка на физическое состояние конструктивных элементов и внутреннее состояние объекта не требуется.

**Поправка на площадь помещений** вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

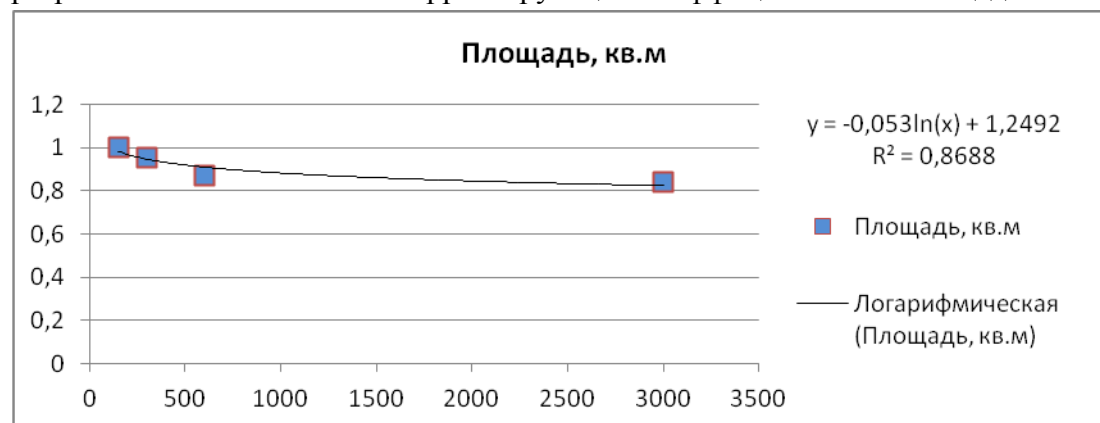
Как правило, цены продаж 1 кв. м объекта с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А., 2014 г., зависимость корректировок от площади домов и коттеджей<sup>5</sup> имеет следующий вид:

Корректировка на площадь

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

На основании вышеприведенной таблицы Оценщиком была построена корреляционно-регрессионная зависимость корректирующих коэффициентов на площадь.



**Рисунок 4. Зависимость стоимости домов и коттеджей от площади**

Эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$y = -0,053 \cdot \ln(x) + 1,2492,$$

где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь помещения, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

<sup>5</sup> Статистические данные зависимости стоимости объектов гостиничного назначения от площади отсутствуют. Учитывая небольшую площадь объекта оценки и объектов-аналогов, была использована корректировка от площади домов и коттеджей.

$$K_{\Pi} = \frac{Y_{\text{ОО}}}{Y_{\text{ОА}}} - 1$$

где

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь помещения

$Y_{\text{ОО}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь помещения для объекта оценки, руб.;

$Y_{\text{ОА}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь помещения для объекта-аналога, руб.

Расчет поправки на площадь объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	1 383	628	500	560
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,8659	0,9077	0,9198	0,9138
Поправка на общую площадь		-4,6%	-5,9%	-5,2%

### Поправка на наличие инженерных коммуникаций

Объект оценки (здание административно-бытового корпуса (гостиницы)) обеспечено инженерными коммуникациями (водоснабжение, электричество, отопление). Объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень инженерной обеспеченности. В связи с этим корректировка на наличие инженерных коммуникаций не проводилась.

**Расчет стоимости, взвешенной по степени отклонения.** Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной стоимости от первоначальной.

Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$K_i = \frac{\sum_{i=1}^n Q_i - Q_i}{\sum_{i=1}^n Q_i} * \left( \frac{1}{n-1} \right) * 100\% ,$$

где

$K_i$  – удельный вес  $i$ -го аналога, %;

$Q_i$  – отклонение по  $i$ -му аналогу;

$n$  – количество аналогов.

Стоимость 1 кв. м объекта оценки рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n (K_i * C_i)}{\sum_{i=1}^n K_i} ,$$

где

$C$  – стоимость 1 кв. м объекта оценки;

$K_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -го аналога;

$C_i$  – скорректированная стоимость 1 кв. м  $i$ -го аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов.



**Расчет рыночной стоимости объекта оценки (здание административно-бытового корпуса (гостиницы)), рассчитанной в рамках сравнительного подхода**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Корректировки по первой группе элементов сравнения</b>				
Цена до внесения поправок, руб./кв. м		25 033	34 062	24 954
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права		0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв. м		25 033	34 062	24 954
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на условия финансирования, руб./кв. м		25 033	34 062	24 954
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Поправка особые условия		0%	0%	0%
Стоимость после внесения поправки на особые условия, руб./кв.м		25 033	34 062	24 954
Дата предложения	Дата оценки - 18.09.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после внесения поправки на дату предложения, руб./кв. м		25 033	34 062	24 954
Возможность торга		Есть	Есть	Есть
Поправка на торг	Лейфер 2014, Том 1	-17%	-17%	-17%
<b>Стоимость после внесения поправки на торг, руб./кв. м без НДС</b>		<b>20 777</b>	<b>28 271</b>	<b>20 712</b>
<b>Корректировки по второй группе элементов сравнения</b>				
Местоположение	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, 298	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. им. Свердлова, мкр-н 2, д. 5б	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск	Ленинградская область, Всеволожский район, Капитолово дер.
Поправка на местоположение		0%	0%	0%
Наличие мест рекреации, туристических зон вблизи объекта	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Поправка на наличие мест рекреации, туристических зон вблизи объекта		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние конструктивных элементов	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на физический износ конструктивных элементов		0%	0%	0%
Внутреннее состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

		0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	1 382,50	628,00	500,00	560,00
Поправка на общую площадь	Лейфер 2014, Том 1	-4,6%	-5,9%	-5,2%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций	Лейфер 2014, Том 3	0,0%	0,0%	0,0%
Валовая корректировка по второй группе элементов сравнения		-4,6%	-5,9%	-5,2%
Цена после внесения поправок, руб./кв. м без НДС		<b>19 821</b>	<b>26 603</b>	<b>19 635</b>
Показатель совокупной корректировки		4,6%	5,9%	5,2%
Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		21,74	16,95	19,23
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		38%	29%	33%
<b>Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м без НДС</b>	<b>21 746</b>			
<b>Общая площадь улучшений, кв. м</b>	<b>1 382,50</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС</b>	<b>30 063 845</b>			
<b>Стоимость земельного участка в стоимости всего объекта, руб. (НДС не облагается)<sup>6</sup></b>	<b>5 712 131</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС</b>	<b>34 447 154</b>			

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания здание административно-бытового корпуса (гостиницы), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом НДС составляет:

**34 447 154 (Тридцать четыре миллиона четыреста сорок семь тысяч сто пятьдесят четыре) руб.**

<sup>6 6</sup> При анализе объекта оценки рассматривался комплекс прав на объекты недвижимости: права на земельный участок и права на здания. Поскольку право собственности на земельный участок НДС не облагается, то величина НДС начислялась только на улучшения. При этом доля стоимости земельного участка (без НДС) в составе комплекса составила 19% (<http://www.avg.ru/prensa/press/2009/4/215>).

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования по определению величины рыночной стоимости объекта оценки является сопоставление расчетных значений, полученных при помощи использованных оценщиком подходов к оценке. Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение единого итогового значения наиболее вероятной величины рыночной стоимости через оценку надежности и точности получения каждого из них.

Результаты определения рыночной стоимости права собственности на объект оценки в рамках каждого из примененных подходов приведены в таблице ниже.

Таким образом, оценщик рассмотрел возможность и/или невозможность применения трех классических подходов при проведении оценки.

Таблица

№	Наименование	Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Разъяснения по поводу оценки
1		Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.	
2	Затратный подход	Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.	Применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным и не обоснованным, вследствие чего затратный подход не применялся.
3.	Сравнительный подход	Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен: а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения; б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-	Достоверная информация об объектах – аналогах в доступных источниках информации отсутствует. Таким образом, применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным, и не обоснованным, вследствие чего сравнительный подход.

		<p>аналога к другому;</p> <p>в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.</p>	
4	Доходный подход	<p>Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.</p> <p>Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:</p> <p>а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;</p> <p>б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;</p> <p>в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;</p> <p>г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.</p>	<p>Применение доходного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным, вследствие чего доходный подход не применялся.</p>
5	Согласование результатов	<p>Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.</p>	<p>Проведение согласования результатов представляется возможным, используя данные затратного подхода, при обоснованном отказе от сравнительного и доходного подходов.</p>

Результаты расчета стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м	Стоимость, руб. с учетом НДС			Вес подхода			Согласованная стоимость, руб. с НДС
			СП	ЗП	ДП	СП	ЗП	ДП	
	Здание административно-бытового корпуса, в том числе:	1 382,50	34 447 154	не применялся	не применялся	100%	-	-	34 447 154
1	Часть здания, состоящая из помещений цокольного этажа, помещений первого этажа и помещений №№1-5, 8,9,11,12,21,22,26,27 третьего этажа. Площадь 947,8 кв.м, Инв.№ 6458. Лит.В Этажность-3	947,80	23 615 922						23 615 922
2	Часть здания административно-бытового корпуса, состоящая из помещений третьего этажа №№18,19,20,23,24,25. Площадь 52,5 кв.м, Инв.№6458. Лит.В	52,50	1 308 120						1 308 120
3	Помещения второго этажа №№12,13,14,15,16,17,18,19, 20,21,22,23,24,25,26,27,28,2930 здания административно-бытового корпуса. Площадь 157,7 кв.м Этаж-2	157,70	3 929 343						3 929 343
4	Помещения второго этажа №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,31,32 здания административно-бытового корпуса. Площадь 142,0 кв м, Этаж-2	142,00	3 538 152						3 538 153
5	Часть здания административно-бытового корпуса, состоящая из помещений третьего этажа №№6,7,10. Площадь-41,5 кв м, Инв.№6458. Лит.В	41,50	1 034 038						1 034 038
6	Часть здания административно-бытового корпуса, состоящая из помещений третьего этажа №№13,14,15,16,17. Площадь 41,0 кв.м. Инв.№6458 Лит.В	41,00	1 021 579						1 021 579
	Итого:		34 447 154						34 447 154

В разделе «Выбор подходов к оценке» отчета Оценщиком был произведен мотивированный отказ от использования затратного и доходного подходов, и итоговое значение рыночной стоимости было рассчитано в рамках сравнительного подхода. Следовательно, согласования результатов не требуется.

## Вывод итоговой рыночной стоимости по каждому объекту

### Результаты расчета стоимости объекта оценки с выделением величины НДС

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Величина НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
	Здание административно-бытового корпуса, в том числе:	1 382,50	34 447 154	4 383 309	30 063 845
1	Часть здания, состоящая из помещений цокольного этажа, помещений первого этажа и помещений №№1-5, 8,9,11,12,21,22,26,27 третьего этажа. Площадь 947,8 кв.м, Инв.№ 6458. Лит.В Этажность-3	947,80	23 615 922	3 005 063	20 610 859
2	Часть здания административно-бытового корпуса, состоящая из помещений третьего этажа №№18,19,20,23,24,25. Площадь 52,5 кв.м, Инв.№6458. Лит.В	52,50	1 308 120	166 455	1 141 665
3	Помещения второго этажа №№12,13,14,15,16,17,18,19, 20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 здания административно-бытового корпуса. Площадь 157,7 кв.м Этаж-2	157,70	3 929 343	499 998	3 429 344
4	Помещения второго этажа №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,31,32 здания административно-бытового корпуса. Площадь 142,0 кв.м, Этаж-2	142,00	3 538 153	450 221	3 087 932
5	Часть здания административно-бытового корпуса, состоящая из помещений третьего этажа №№6,7,10. Площадь-41,5 кв.м, Инв.№6458. Лит.В	41,50	1 034 038	131 579	902 459
6	Часть здания административно-бытового корпуса, состоящая из помещений третьего этажа №№13,14,15,16,17. Площадь 41,0 кв.м. Инв.№6458 Лит.В	41,00	1 021 579	129 993	891 586
	Итого:		34 447 154	4 383 309	30 063 845

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 26 июня 2016 года, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений:

Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенных по адресу: 188640, Ленинград.обл., г.Всеволожск, Колтушское шоссе д.298, с учетом корректировок (без учета НДС)	30 063 845,00 рублей (Тридцать миллионов шестьдесят три тысячи восемьсот сорок пять) рублей
--	--

Детализация величин рыночной стоимости, каждого из объектов приводится в таблице

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости (без учета НДС), выраженная в рублях
1.	Часть Здания 1-этажное 947,8 кв. м. кадастр.№47-47-12/057/2001-174, помещения №№1-5,8,9,11,12,21,22,26,27, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	20 610 859,00 рублей
2.	Часть Здания административно-бытового корпуса 52,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-409, помещения №№18,19,20,23,24,25, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	1 141 665,00 рублей
3.	Часть здания 1-этажное 41,0 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-408, помещения № 13,14,15,16,17, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298	891 586,00 рублей
4.	Часть здания административно-бытового корпуса 41,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-407, помещения № 6,7,10, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298	902 459,00 рублей
5.	Часть здания административно-бытового корпуса- 142,0 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-135, помещения 2 этажа № 1, 2, 3,4,5,6,7,8,9,10,11,31,32, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	3 087 932,00 рублей
6.	Часть здания административно-бытового. Корпуса- 157,7 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-136, помещения 2 этажа № 12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,28,29,30, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	3 429 344,00 рублей
	Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенных по адресу: 188640, Ленинград.обл., г.Всеволожск, Колтушское шоссе д.298, с учетом корректировок (без учета НДС)	30 063 845,00 рублей

## ГЛАВА № 7. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 26 июня 2016 года, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений:

<b>Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенных по адресу: 188640, Ленинград.обл., г.Всеволожск, Колтушское шоссе д.298, с учетом корректировок (без учета НДС)</b>	<b>30 063 845,00 рублей</b> <b>(Тридцать миллионов шестьдесят три тысячи восемьсот сорок пять) рублей</b>
---	--

Детализация величин рыночной стоимости, каждого из объектов приводится в таблице

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости (без учета НДС), выраженная в рублях
1.	Часть Здания 1-этажное 947,8 кв. м. кадастр.№47-47-12/057/2001-174, помещения №№1-5,8,9,11,12,21,22,26,27, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<b>20 610 859,00 рублей</b>
2.	Часть Здания административно-бытового корпуса 52,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-409, помещения №№18,19,20,23,24,25, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<b>1 141 665,00 рублей</b>
3.	Часть здания 1-этажное 41,0 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-408, помещения № 13,14,15,16,17 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298	<b>891 586,00 рублей</b>
4.	Часть здания административно-бытового корпуса 41,5 кв.м. кадастр.№ 47-00-4/2001-407, помещения № 6,7,10 , 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298	<b>902 459,00 рублей</b>
5.	Часть здания административно-бытового корпуса- 142,0 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-135, помещения 2 этажа № 1, 2, 3,4,5,6,7 ,8,9,10,11,31,32, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<b>3 087 932,00 рублей</b>
6.	Часть здания административно-бытового. Корпуса- 157,7 кв.м. кадастр.№ 47-78-01/010/2005-136, помещения 2 этажа № 12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,28,29,30, 188640, Ленинградская область., г. Всеволожск, Колтушское шоссе д.298 .	<b>3 429 344,00 рублей</b>
	<b>Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ООО «СТРАЙК», расположенных по адресу: 188640, Ленинград.обл., г.Всеволожск, Колтушское шоссе д.298, с учетом корректировок (без учета НДС)</b>	<b>30 063 845,00 рублей</b> <b>(Тридцать миллионов шестьдесят три тысячи восемьсот сорок пять) рублей</b>

## ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Оценщик, подписавший  
настоящий отчет



Казанов Андрей  
Григорьевич

23 августа 2016 года.



# ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации оценки земель. Авторы: Григорьев А.В., Козин П.А.
2. Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна, Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального закона Российской Федерации от 26 декабря 1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
- Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО N 8)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 326.
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327.
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 328.
- Федеральный стандарт оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 3 февраля 2016 года № 385.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ**  
**ОЦЕНЩИКОМ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**  
**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ**  
**ЗАКАЗЧИКОМ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**  
**ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,**  
**СКРИН - ШОТЫ**